

## 다락 설치기준 운영실태 진단 및 개선방안 연구

Diagnosis and Improvement Plan for Attic Installation Standards

이여경 Lee, Yeokyung

배선헌 Bae, Sunhye

김민지 Kim, Minji

( a u r i

## 다락 설치기준 운영실태 진단 및 개선방안 연구

Diagnosis and Improvement Plan for Attic Installation Standards

지은이 이여경, 배선희, 김민지  
펴낸곳 건축공간연구원  
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)  
인쇄 2025년 10월 28일, 발행: 2025년 10월 31일  
주소 세종특별자치시 가림로 143, 8층  
전화 044-417-9600  
팩스 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 12,000원, ISBN: 979-11-5659-508-3

## 연구진

---

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 연구책임   | 이여경 연구위원                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 연구진    | 배선희 부연구위원<br>김민지 부연구위원                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 외부연구진  | 이운용 중앙대학교 건축학과 겸임교수<br>이재혁 JAIA Architects 대표                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 연구심의위원 | 오성훈 선임연구위원<br>염철호 선임연구위원<br>조영진 선임연구위원<br>성은영 연구위원<br>김종천 한국법제연구원 선임연구위원<br>윤혁경 스페이스소울건축사사무소 대표                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 연구자문위원 | 고영종 강남구청 건축민원지원센터 센터장<br>권인혁 국토교통부 건축정책과 사무관<br>김지엽 성균관대학교 건축학과 교수<br>맹주찬 ㈜니시테츠 건설 사원<br>문석준 국토교통부 건축정책과 과장<br>배기철 경희대학교 법학전문대학원 교수<br>설준호 엠브레인퍼블릭 부장<br>신동철 포스코건설 법무팀 변호사<br>신두식 대한건축학회 건축연구소 부소장<br>양예림 도쿄대학교 연구교수<br>이민우 법무법인 YK 변호사<br>조영수 ㈜해건 대표<br>주동진 경희대학교 법학전문대학원 교수<br>차주영 공간환경건설팅 지음 대표<br>최종민 국토교통부 건축정책과 주무관<br>최홍규 종로구청 도시관리국 국장<br>황정현 H2L건축사사무소 대표 |

---



## 서론

### ■ 연구 배경 및 필요성

- 1978년부터 건축물에 설치되는 다락에 대한 바닥면적 산입 예외규정을 운영하고 있으나, 법령상 다락에 대한 정의 및 설치기준 부재로 사회적 혼란 야기
- 지자체별 자체 기준 운영으로 인해 그림자규제(임의규제)가 발생하고 있으며, 창고형 다락을 복층형 오피스텔로 분양하는 등 법의 사각지대를 악용하는 사례로 인해 국민의 재산상 피해 야기
- 다락을 둘러싼 사회적 문제를 해소하기 위해 국가 차원의 원칙과 기준 마련 시급

### ■ 연구 목적

- 예측가능하고 합리적인 다락 설치기준 마련 및 법령 개선 방안 제시
  - 다락 설치에 대한 주요 쟁점과 지자체 다락 설치기준의 운영실태 파악
  - 국내 공간수요 대응 법제도 개선 사례 및 해외 다락 관련 법제도 운영 사례를 토대로 제도 개선방향 설정
  - 국가 차원의 다락 설치 기준 마련 및 관련 법령 개선방안 제시

#### 【 연구 질문 】

##### ① 다락의 법적 기준과 주요 현안은 무엇인가?

- 다락에 대한 법적 기준은 어떻게 규정되어 있는가?
- 다락 설치에 관한 주요 현안과 쟁점은 무엇이며, 이러한 문제의 발생 원인은 무엇인가?

##### ② 국내 지자체와 해외에서는 다락 설치기준을 어떻게 운영하고 있는가?

- 국내 지자체의 다락 설치 관련 자체 기준 운영 실태는 어떠한가?
- 해외 주요 국가에서는 다락의 정의와 설치기준을 어떻게 규정하고 있나?

##### ③ 다락을 둘러싼 현안을 해결하기 위한 법제도 개선방안은?

- 지자체 그림자규제 해소 및 분양사기 등 사회적 문제 해결을 위해 국가 차원에서 어떠한 제도 운영 원칙과 기준을 마련해야 하는가? (예: 다락의 정의 명확화, 다락 설치기준 마련, 행정절차 마련 등)
- 다락 설치기준 마련을 위해 어떻게 법령을 개정 또는 신설하여야 하는가?

# 다락에 관한 법적 기준과 주요 쟁점

## ■ 다락의 개념과 법적 기준의 변천

- 다락은 사전적으로 높은 곳에 물건을 보관하는 수장공간을 의미
- 학술논문에서 분석한 전통주택에서 다락은 기본적으로는 수장기능을 가지며, 일부 일상생활이 가능한 공간으로도 사용
- 법률적으로는 「건축법」상 다락에 대한 명확한 용어 정의는 없으며, 국토교통부 질의회신을 통해 ‘다락’은 지붕과 천장 사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등을 부수적으로 사용하기 위한 공간으로 해석
- 바닥면적 산정 제외 대상으로 ‘다락’이 등장한 이후 반자높이 또는 층고에 대한 기준은 다음과 같이 세 차례 개정됨

|                      |   |                |   |            |         |                              |
|----------------------|---|----------------|---|------------|---------|------------------------------|
| 1978년                | ▶ | 1982년          | ▶ | 1992년      | ▶       | 2005년                        |
| [다락방]                |   | [다락]           |   | [다락]       |         | [다락]                         |
| 반자높이 1.8m 이하         |   | 반자높이 1.8m 이하   |   | 층고 1.5m 이하 |         | 층고 1.5m 이하<br>(경사지붕 1.8m 이하) |
| 거실과 다락의 용도 구분<br>명확화 |   | 불법적 공간활용 방지 목적 |   |            | 경사지붕 허용 |                              |

[「건축법 시행령」에서 다락 관련 규정의 변천과정]

출처: 박효성(2022, p.18)

## ■ 다락을 둘러싼 주요 쟁점 및 제도 개선의 필요성

- 언론보도, 법령해석례, 관원회신 등의 분석을 통해 다락 설치에 관한 3가지 주요 쟁점을 다음과 같이 도출함

### • 쟁점 1: 다락의 정의

- 현행 건축법령상 명문화된 다락의 정의가 없어 법제처나 국토교통부로 다락에 해당되는지의 여부와 바닥면적 및 층수 산입 여부, 층고 산정기준 등에 대한 질의가 지속적으로 발생
- 국토교통부는 개별 질의회신에서 다락을 “지붕과 천장 사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등을 부수적으로 사용하기 위한 공간”으로 해석
- 반면, 법제처에서는 건축법령상 다락의 설치위치가 명확하게 규정되어 있지 않아 다락의 설치위치를 최상층에만 한정하지 않는다는 취지로 유권해석

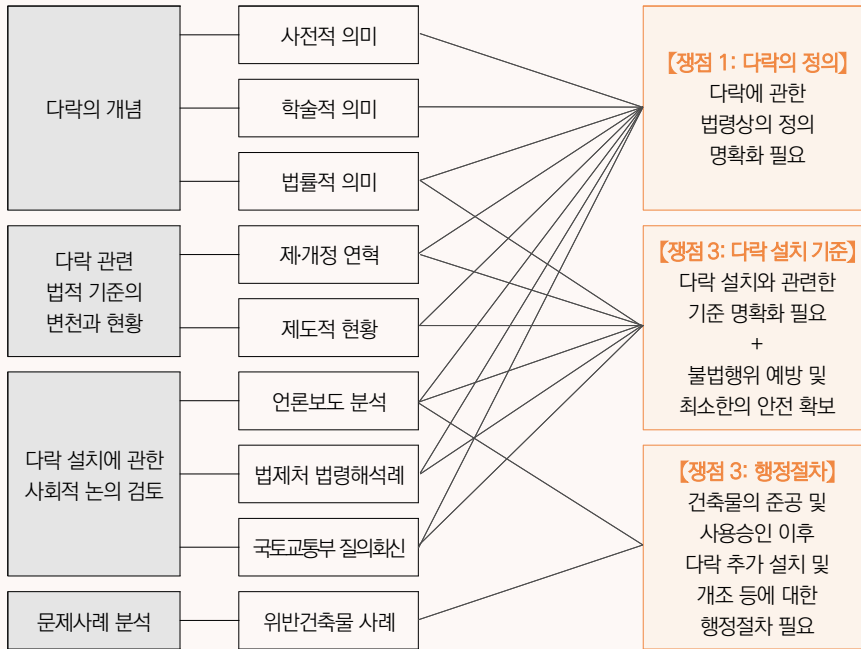
- 이로 인해 국토교통부의 질의회신과 같이 지붕과 천장 사이의 공간 즉 최상층에 설치되는 다락 외에 복층형 오피스텔 등 중간층 다락을 양산하는 결과 초래
- 이와 같은 사회적 혼란을 해소하기 위해 다락에 관한 법령상 정의의 명확화 필요

## • 쟁점 2: 다락 설치 기준

- 일부 지자체에서는 다락 설치와 관련한 별도의 기준을 마련하여 운영 중
- 지자체마다 다락 관련 기준이 상이하여 민원인에게 혼란 및 불편을 초래
- 다양한 지자체의 양상을 포섭하여 국가 차원의 공통된 다락 관련 기준을 제시하되, 지역 경관 특성을 반영하기 위해 일부 항목에 대해서는 위임 규정을 마련하여 지자체에 위임할 필요
- 아울러 다락에서의 불법행위를 예방하고 최소한의 안전을 확보하기 위한 기준 마련 필요
  - ※ 문제사례 유형에서 살펴본 다락에서의 불법행위는 주로 건축주 또는 분양업체의 경제적 이익 증대와 주거생활공간 활용 등에 기인한 것으로, 다락이 현행 건축 법령상 바닥면적에는 산입되지 않으면서 법률적 정의와 기준 등이 명확하지 않다는 점을 악용할 소지가 있는 것으로 확인
  - ※ 또한 다락 관련 문제사례 유형 중 층 쪼개기와 불법적으로 다락을 임대하는 경우, 도면과 다른 내부구조로 구조활동이 어려워 화재에 취약하며 구조안전도 담보하기 어려움
  - ※ 따라서 다락의 기본적인 기능이 수장공간임을 감안하면 거실로 사용하지 않더라도 화재대상물이 많아 화재에 취약할 수 있고 구조상 위험할 수 있으므로, 화재, 구조 등 최소한의 안전 확보를 위한 기준 마련 필요

## • 쟁점 3: 준공 후 다락 설치 관련 행정절차

- 다락 설치 관련 문제사례는 모두 해당 건축물의 준공 및 사용승인 이후 적법한 절차 없이 개조하거나 증축하는 경우에 해당
  - ※ 다락 문제사례에서 확인한 다락에서의 위반 양상은 주로 층 쪼개기, 불법증축 등으로, 대부분은 해당 건축물의 준공 또는 사용승인 직후에 불법행위
- 따라서 건축물의 준공 및 사용승인 이후 다락을 추가로 설치하거나 개조하는 경우에 대한 행정절차를 별도로 마련할 필요



[ 다락을 둘러싼 주요 쟁점 및 제도 개선의 필요성 도출과정 ]

출처: 연구자 작성

## 지자체 다락 설치기준 운영실태 분석

### ■ 지자체 다락 설치기준 운영 현황

- 17개 광역지자체 및 226개 기초지자체 다락 설치기준에 대한 전수조사 시행
- 17개의 광역지자체 중에서는 제주특별자치도만 다락 설치기준을 운영 중
  - 서울특별시는 2020년 「서울특별시 다락 설치기준」을 제정·고시하려고 하였으나, 「건축법」상 위임 근거가 없어 추진이 무산되었음
- 226개 기초지자체 중 20곳은 자체적으로 다락 설치기준을 마련하여 운영 중이며, 이들 중 다수는 개발 수요가 높은 서울·경기 등 수도권 지역에 위치

### ■ 지자체 다락 설치기준 운영상 특징

- (목적) 건축법령상 다락의 정의와 설치기준이 부재한 상황에서 건축설계 과정에서의 혼란을 최소화하고 안전을 확보하며 불법행위 예방을 위해 지자체가 자체적인 다락 설치기준을 운영하는 경향이 나타남

- **(제도적 근거)** 제도적 근거 없이 내부방침에 따라 다락 설치기준을 운영한 사례가 다수였으며, 일부는 건축위원회 심의기준에 포함하여 운영
- **(규제 항목)** 지자체에서 자체적으로 운영하는 다락 설치기준에 포함된 규제 항목은 다락의 정의를 포함하여 10개 이상의 항목임
  - 출입구와 계단(16곳), 형태(15곳), 법령에서 정한 높이 기준 외의 높이 기준(13곳), 위치(11곳), 설비(11곳) 등에 대한 사항이 다수를 차지
- **(규제 내용)**
  - **(다락의 정의)** 다락은 “지붕과 천장사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 공간”으로 규정
  - **(건축물 용도)** 주로 주거용 건축물에 한하여 다락 설치가 허용되며, 비주거용 건축물의 경우 오피스텔이나 숙박시설 등 일부 용도에 한정하여 허용
  - **(다락의 위치)** 설치 위치는 대부분 최상층으로 제한되며, 중간층 설치가 허용되는 경우에는 다락을 포함한 1개 층의 층고를 4.2~4.3m 이내로 제한
  - **(높이기준)** 다락의 최고 높이는 2.1m ~ 2.5m 이하로 제한하는 사례가 다수
  - **(다락의 구조)** 건물 내력을 고려하여 내부 벽체를 부분적으로 허용하거나, 전면적으로 금지하는 등 지자체별 상이한 기준 적용
  - **(다락의 형태)** 지자체별로 지붕 형태, 지붕 경사, 창문 형태, 설치 높이 및 길이 등에 관한 세부 기준을 운영하고 있으며, 이러한 기준은 다락이 거실로 사용되지 않도록 규제하거나 지역의 경관 특성을 반영하기 위한
  - **(다락 내 설비)** 냉·난방, 급배수 또는 위생설비 등의 설치를 금지하는 한편, 소방 설비와 전기 설비는 허용하는 경향
  - **(출입구 및 계단)** 다락 출입은 해당 세대 내에서만 출입이 가능하도록 규제하고, 옥상 또는 공용 계단실에서의 별도 출입구 설치 금지
- **(행정절차)** 건축이나 대수선 범위에 속하지 않는 다락의 준공 후 설치에 대한 별도의 행정절차 규정은 부재
  - 다락 설치 행위가 건축 또는 대수선에 해당하는 경우에는 건축허가 또는 건축신고 절차를 거쳐야 함
  - 그러나 준공 후 설치되는 다락은 주로 경량 구조로 설치되므로 건축이나 대수선의 범위에 포함되지 않아 행정절차를 거치지 않고 설치 가능

## 다락 설치기준 마련을 위한 기본방향 설정

### ■ 국내의 유사 법제도 개선사례 검토

- 실내공간에 대한 상하 구획을 허용한 사례와 발코니 확장 허용 사례를 검토함
- **(용어 정의 측면)** 실내공간을 상하로 구획하는 행위에 대한 정의 규정은 없으나, 발코니에 대한 정의는 2005년에 「건축법 시행령」 제2조에 신설
- **(적용 대상 측면)** 발코니 기준의 경우에는 수평적 확장의 개념으로 공동주택 중 아파트에 허용한 이후 그 대상을 확대한 반면, 실내공간 내부 칸막이 규정은 제1종 또는 제2종 근린생활시설에 속하는 휴게음식점 등에만 한정하여 적용하고, 그 외 용도는 불허
- **(설치 기준 측면)** 발코니 및 실내공간 상하 구획 모두 높이, 면적 등에 관한 상세 기준을 마련 + 안전 확보를 위한 구조기준, 피난기준, 기타 안전기준을 별도의 고시를 통해 구체적으로 규정
- **(행정절차 측면)** 발코니 및 실내공간 상하 구획 모두 준공 후 구조변경 시에는 건축사 또는 건축구조기술사의 구조안전 확인을 받아야 하며, 건축물대장의 도면 표시 변경을 할 의무가 있음

### ■ 해외 주요국의 다락 관련 법제도 운영사례 검토

- 우리나라와 유사한 법령 체계를 가지고 있는 **일본**, 최근 다락 활용 수요가 증가하여 관련 기준을 정비하고 있는 **미국**과 **영국**의 법제도를 검토함
  - (일본) 다락을 수납 용도로 제한하며 지자체 차원의 상세한 취급기준 마련
  - (미국) '거주용 다락'과 '수납 용도의 다락'을 구분하여 설치기준 마련
  - (영국) 기존 주택 내 다락 개조에 관한 기준 및 절차 마련
- **(다락의 정의 측면)** 국가마다 다락의 위치를 명확히 하여 다락에 대해 정의
  - 일본은 「건축기준법」상에서는 용어 정의를 규율하고 있지 않으나, 지자체 취급기준에서 위치와 기능을 명확히 규정
    - ※ 위치: 천장과 지붕 사이, 기능: 수납공간
  - 반면, 미국과 영국은 공간의 위치로 다락을 정의하고 있으며, 기능에 대한 제한을 두지 않음
  - 미국은 다락뿐만이 아니라 바닥과 천장사이 다양한 공간 활용 방식에 대해서도 공간 특성에 적합하도록 정의 마련과 별도의 기준 적용 중

- **(설치기준 측면)** 계획 기준과 더불어 안전 확보를 위해 구조·피난기준 적용
  - 일본은 주거용도에 한하여 거주할 수 없는 저장 공간만을 허용하며, 높이, 최소 바닥면적뿐만 아니라 출입 방식 및 개구부 설치 관련 내용까지 규정
  - 미국은 수납 용도의 공간이라도 출입구 관련 기준과 환기를 위한 최소 기준을 적용하고 있으며, 거주 가능한 공간에 대해서는 최소 공간 기준뿐만 아니라 화재 안전과 피난 기준을 제시
  - 영국에서 다락은 지붕의 구조로 인하여 어쩔 수 없이 발생하는 공간으로 인식하고 있으며, 필요에 의해 다락을 거주 가능한 공간으로 개조 시에 적용해야 하는 세부 기준 제시
- **(행정절차 측면)** 다락의 개조에 관한 행정절차 운영 중
  - 미국에서는 지자체가 개별적으로 생활공간으로 개조 시에 적용해야 하는 행정절차(허가)를 마련하여 운영 중
  - 영국은 다락을 생활공간으로 개선하는 행위가 다수 이루어지고 있어, 개발된 허가(Permitted Development)라는 간소화 된 건축인허가 절차를 적용하여 실생활에서 필요한 공간 보수 및 개선 사항들이 가능하도록 지원

#### ■ 일반국민, 전문가 및 지자체 대상의 인식조사 결과

- **(다락에 대한 인식)** 일반국민(82.6%), 전문가·지자체 공무원(92.7%) 모두 다락을 ‘수납·창고공간’으로 인지하고 있었으며, 지붕의 형태로 인해 필연적으로 발생하는 경사지붕의 다락보다 평지붕 다락에 대해 더 부정적으로 인식
- **(다락의 설치 및 이용에 대한 인식)** 다락을 설치하여 이용 시 불법 용도변경(일반국민 71.0%, 전문가·공무원 78.4%)과 화재안전 문제(일반국민 64.0%, 전문가·공무원 59.7%), 재산권·임대 문제(일반국민 35.2%, 전문가·공무원 45.4%) 순으로 우려
  - 다락을 거주공간으로 허용 시 필요한 최소기준에 대해 구조안전성, 소방안전성, 거주환경 측면에서 구조안전성을 가장 중요하게 인식
- **(다락 설치 관련 제도에 대한 인식)** 다락의 법적 정의와 기준 필요성에 대해서는 일반국민(81.8%), 전문가·지자체 공무원(92.4%) 모두 매우 공감
  - 다락을 추가적으로 설치하거나 개조하는 행정절차 필요성에 대해 일반국민의 대부분(78.8%)이 동의하였고, 전문가·공무원의 41.9%가 규모나 구조를 감안하여 행정절차를 차별화하여야 한다고 응답

## ■ 제도 개선방향 설정

- **(다락의 정의)** 다락의 정의를 명확히 규정하기에 앞서 다락의 위치와 기능의 허용 범위에 대해 검토가 우선될 필요
  - 그동안 국토교통부에서 다락을 지붕과 천장 사이(위치)의 물건 저장 등 (기능)을 위한 공간으로 해석해 왔으며, 일반국민, 전문가, 지자체 모두 다락은 수납공간으로 적절하다는 설문조사 결과를 토대로 보았을 때 단기적으로는 수납공간으로서 다락의 정의를 마련하는 것이 타당
  - 다만, 미국, 영국에서와 같이 다락 공간의 활용성을 제고하고 공간 수요에 대응하기 위해 중장기적으로는 기능 확대를 검토할 필요
- **(다락 설치기준)** 다락 설치에 관한 계획적 기준 외에도 구조 및 피난 기준 등을 마련할 필요
  - 또한 지역의 경관 특성 등을 고려하여 몇 가지 항목에 대해서는 지자체가 다락 설치기준을 운영할 수 있도록 지자체 위임근거 마련 필요
  - 아울러 중장기적으로 다락의 기능 확대를 고려할 경우 주거환경의 질을 고려하여 환기, 채광 등은 거실에 적용되는 기준을 준용하여 적용할 필요
- **(행정절차)** 준공 후 추가적으로 다락을 설치하는 경우에는 국내 유사 사례를 참고하여 구조변경 절차에 대한 구조안전 확인 의무를 두거나 해외 사례와 같이 간소화된 별도의 절차를 마련하는 방안을 검토할 필요
  - 또한 화재 사고 발생 시 인명 구조 활동을 위해서는 다락 설치 여부가 확인되어야 하므로, 국내 유사 사례에서 운영하고 있는 방법과 같이 건축물 대장의 도면 표시 변경을 의무화하도록 할 필요

## 다락 설치에 관한 국가 차원의 기준 마련 및 제도 개선방안

### ■ 기본원칙

- **(명확성)** 다락의 정의와 설치기준의 명확성 및 일관성 확보
- **(예측가능성)** 다락 설치기준 운영에 대한 예측가능성 제고
- **(안전성과 주거환경의 질)** 거주자의 안전성과 주거환경의 질 향상

### ■ 제도 개선 시나리오 설정

- **(1단계)** 현행 국토교통부 질의회신의 내용을 제도화
- **(2단계)** 안전 확보를 전제로 주거용 건축물에 한정하여 다락의 기능 확장을 허용

## [ 본 연구에서 설정한 다락의 위치와 기능 ]

| 구분        |                         | 다락의 기능                                                    |                                        |
|-----------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|           |                         | ①<br>물건의 저장 등 부수적인 공간<br>(거실 · 침실 용도 제외)                  | ②<br>① + 전망, 휴식 등의 공간<br>(주거용 건축물에 한정) |
| 다락의<br>위치 | (A) 최상층<br>(지붕과 천장 사이)  | (A) & ①<br>1단계 제도화<br>【대안 1】<br>범위                        | (A) & ① & ②<br>2단계 제도화<br>【대안 2】<br>범위 |
|           | (B) 중간층<br>(= 중층 또는 복층) | -<br>(「실내건축의 구조 · 시공 방법 등에 관한 기준」 제9조에 따른<br>거실 내부 칸막이 등) |                                        |

출처: 연구자 작성

## ■ 쟁점별·단계별 제도 개선방안

## • 다락의 개념 제도화

- (현황) 다락에 대한 법적 정의 부재
  - (개선) [ 대안 1 ] 수납공간으로서의 다락의 정의 신설  
[ 대안 2 ] 수납공간 외 전망 등의 목적을 허용하는 다락의 정의 신설
  - (법령 정비안) 「건축법 시행령」 제2조(정의)를 개정하여 제14의2호 다락의 정의 신설
- ※ 「건축법 시행령」 제2조에서 정의하는 용어의 내용 구성을 고려하여 제14호의 발코니에 대한 용어 정의 다음에 제14의2호에 다락의 용어 정의를 추가하는 것을 제안

## ※ 【대안 1】에 따른 다락의 정의

“다락”이란 지붕과 천장 사이 공간으로서 물건의 저장 등의 목적(거실 · 침실 용도로 사용하는 것은 제외한다)으로 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다.

## ※ 【대안 2】에 따른 다락의 정의

“다락”이란 지붕과 천장 사이 공간으로서 물건의 저장 등의 목적(거실 · 침실 용도로 사용하는 것은 제외한다)으로 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주거용 건축물에 설치되는 다락으로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 다락은 필요에 따라 전망이나 휴식 등의 목적으로 사용할 수 있다.

## • 다락 설치기준 마련 방안

- **(현황)** 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에서 바닥면적 산정 제외를 위한 다락의 높이기준만 제시
- **(개선)** 국가 차원의 공통 기준을 제시하고, 그 외에는 도시 관리 측면에서 지역 특성을 반영하도록 하기 위해 몇 가지 사항은 지자체에 위임
  - ※ **(국가 차원의 공통 기준)** 다락의 위치, 출입구, 계단, 설비, 피난, 실 구획 등
  - ※ **(지자체 위임 기준)** 높이기준, 지붕의 형태와 경사, 창호의 형태 등
- **(법령 정비안)** 다락 설치에 관한 국가 차원의 기준에 대한 법적 근거는 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목에 포함시키고, 구체적인 설치 기준은 「건축법 시행규칙」 내 다락 설치에 관한 조문과 「다락 설치에 관한 기준」을 신설하여 마련하는 것을 제안
  - ※ 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목 개정
  - ※ 「건축법 시행규칙」 제43조의6(다락의 설치 기준) 신설
  - ※ 「다락 설치에 관한 기준(국토교통부고시)」 신설
- 또한 「건축법 시행규칙」에는 해당 지방자치단체 조례로 정할 수 있는 몇 가지 항목에 대해 규정

### 다락 설치에 관한 기준(안)의 조문 구성

- 제1조(목적)
- 제2조(적용 대상)
- 제3조(출입구)
- 제4조(계단)
- 제5조(설비)
- 제6조(피난)
- 제7조(실 구획)
- 제8조(건축하기시 도면)
- 제9조(건축물대장 작성방법)
- 제10조(사용승인)
- 제11조(준공 후 변경)
- 제12조(재검토기한)

### • 다락 설치 관련 행정절차 마련 방안

- (현황) 건축물 준공 이후 다락을 추가로 설치하거나 변경하는 행위에 대한 행정절차가 부재하며, 다락 설치 여부가 건축물대장상 표기되지 않는 실정
- (개선) [ 대안 1 ] 준공 후 다락 설치 시 건축물대장 표시 변경 의무화  
[ 대안 2 ] 건축신고 절차 의무화
- (법령 정비안) 「다락 설치에 관한 기준」 신설안에 관련 절차 규정 포함

[ 준공 후 다락을 추가로 설치하거나 변경하는 경우의 행정절차 신설 방안 ]

| 구분                              | 행정절차 관련 규정                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대안 1<br>(건축물대장<br>표시 변경<br>의무화) | ① 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 자는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다.<br>② 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 주택법 적용대상인 주택에 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 경우 주택법 제42조의 규정에 따라야 한다.                                                                                                                           |
| 대안 2<br>(건축신고 절차<br>의무화)        | ① 건축주가 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 경우에는 제2조부터 제9조의 규정에 대하여 건축사의 확인을 받아 허가권자에게 신고하여야 한다.<br>② 제1항의 규정에 의하여 건축사의 확인을 받아 신고하는 경우의 신고서 양식은 건축법시행규칙 제12조의 규정에 의한 별지 제6호 서식에 의하되, 동조 각호의 규정에 의한 첨부서류의 제출은 생략한다.<br>③ 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 주택법 적용대상인 주택에 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 경우 주택법 제42조의 규정에 따라야 한다. |

출처: 연구자 작성

### ■ 다락에 관한 제도 개선의 효과

- (일반 국민) 다락 설치에 관한 제도 적용의 예측가능성을 향상시키고, 주택 내 공간의 안전하고 효율적인 활용에 기여
- (중앙부처) 법령상의 미비점을 개선·보완함으로써 법 집행의 효율성 제고
- (지자체) 다락에 관한 임의규제 문제 해소, 다락 설치에 관한 인허가 업무의 일관된 운영에 기여, 다락 관련 민원 협의 과정에 소요되는 인력과 시간 절감
- (산업계) 건축설계 과정에서 다락 설치에 관한 제도 적용의 예측가능성 제고, 불필요한 지자체 협의 과정이 생략됨에 따라 시간과 비용 절감

## 결론

### ■ 연구의 의의

- 본 연구는 건축법령상 규정이 미비하여 사회적 혼란을 야기하였던 다락에 대한 국가 차원의 정의와 기준을 마련하고 이를 실행하기 위한 구체적인 법령 정비방안을 제시하였다는데 의의가 있음
- 본 연구에서 제안한 다락 설치와 관련된 제도 개선방안이 실질적으로 정부의 제도 개선으로 이어져 법 집행자와 피규제자 모두에게 법적 안전성을 제공하고 예측가능하고 합리적인 건축 행정이 이루어지기를 기대함

### ■ 연구의 한계

- 사회적 혼란을 야기해 온 다락 설치에 대한 국가 차원의 정의와 기준을 마련하고자 일반 국민, 지자체, 전문가 대상의 설문조사를 시행하고, 민관합동 TF를 운영하여 다양한 관계주체의 의견을 수렴하고자 하였음
- 하지만 한정된 연구기간(6개월)과 예산으로 인해 한계가 있었음을 밝혀둠
- 향후 본 연구에서 제안한 「다락 설치에 관한 기준」 신설안과 관련 법령 정비방안에 대해 좀 더 다양한 관계 주체들의 의견을 듣고 검토할 필요

### ■ 향후 연구 과제 제안

- 거실 내부를 상하로 나누어 만들어진 공간이라는 측면에서 ‘중간층 다락’과 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」에 따른 ‘거실 내부 칸막이’는 실제 내용적으로 같은 행위라고 볼 수 있음
- 현재 ‘거실 내부 칸막이’를 설치할 수 있는 용도가 휴게 음식점 등으로 용도가 제한되므로 ‘중간층 다락’과 같은 변형된 형태의 공간이 나오게 된 것으로 판단
- 따라서 향후 국내 건축법령상 중층 또는 복층(mezzanine) 개념의 도입 필요성을 검토하고 법제도 정비방안을 마련하는 연구를 진행할 필요가 있다고 사료됨

## ■ 향후 정책 추진과제 제안

### • 정부부처

- 건축법령 소관부처인 국토교통부는 다락의 정의와 기준에 관해 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」을 개정하고 「다락 설치에 관한 기준」 신설을 추진할 필요
- 법령 정비 이후에는 지자체 위임사항에 대해 지속적인 모니터링을 통해 지자체 다락 설치 기준의 운영 실태를 파악하고 추가적인 제도 개선사항을 발굴할 필요

| 단계  | 추진과제                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1단계 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「건축법 시행령」 개정 추진               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 제2조 제14의2호에 '다락'에 대한 정의 신설</li> <li>- 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목을 개정하여 다락 설치기준에 대한 운영 근거 마련</li> </ul> </li> <li>◦ 「건축법 시행규칙」 개정 추진               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행규칙」 제43조의6(다락의 설치 기준) 신설</li> </ul> </li> <li>◦ 「다락 설치에 관한 기준(국토교통부고시)」 신설 추진<br/>(※ 다락 설치에 관한 국가 차원의 설치 기준 마련)</li> </ul> |
| 2단계 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 법령 정비 이후에는 지자체 위임사항에 대해 지자체 운영실태 모니터링</li> <li>◦ 추가적인 제도 개선사항 또는 제도적 미비점 발굴</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3단계 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 중층 또는 복층(mezzanine)에 해당하는 주거용 또는 업무용 건축물 내 상하로 실내공간을 구획하는 행위에 대한 제도적 허용의 필요성 검토<br/>(※ 현재는 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」에 따라 금지)</li> <li>◦ 중층 또는 복층(mezzanine)에 관한 정의 및 세부 기준 마련               <ul style="list-style-type: none"> <li>- (대안 1) 현행 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 일부 개정</li> <li>- (대안 2) 중층 또는 복층(mezzanine)에 관한 정의 신설 및 세부 기준 마련</li> </ul> </li> </ul>                                                |

[ 다락에 관한 단계별 정책 추진과제 ]

출처: 연구진 작성

- **지자체**

- 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」 개정에 따라 지자체로 위임한 다음의 사항에 대해 해당 지방자치단체의 건축조례로 정할 필요
  - ※ 다락의 최고 높이 또는 다락을 설치하는 층의 최고 높이 기준
  - ※ 다락의 형태를 결정하는 지붕의 형태 및 경사, 창문의 형태, 길이 및 높이
- 또한 다락 형태로 인한 도시 경관상의 영향을 모니터링하여 제도 개선할 필요

**주제어**

다락, 정의, 설치기준, 행정절차, 건축법

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 제1장 서론                               | 1   |
| 1. 연구의 배경 및 목적                       | 2   |
| 2. 연구의 범위 및 방법                       | 5   |
| 3. 선행연구 현황 및 차별성                     | 8   |
| 4. 연구흐름도                             | 12  |
| 제2장 다락에 관한 법적 기준과 주요 쟁점              | 13  |
| 1. 다락의 개념 및 공간 성격 고찰                 | 14  |
| 2. 다락 설치에 관한 법적 기준의 변천과 현황 검토        | 20  |
| 3. 다락 설치에 관한 사회적 논의 및 문제사례 검토        | 23  |
| 4. 소결: 다락을 둘러싼 주요 쟁점 및 제도 개선의 필요성 도출 | 37  |
| 제3장 지자체 다락 설치기준 운영실태 분석              | 41  |
| 1. 분석 개요                             | 42  |
| 2. 지자체 다락 설치기준 운영 현황조사               | 43  |
| 3. 지자체 다락 설치기준 운영 사례분석               | 48  |
| 4. 소결: 지자체 다락 설치기준 운영실태 종합           | 70  |
| 제4장 다락 설치기준 마련을 위한 기본방향 설정           | 75  |
| 1. 국내의 유사 법제도 개선사례 검토                | 76  |
| 2. 해외 주요국의 다락 관련 법제도 운영사례 검토         | 83  |
| 3. 일반 국민, 전문가 및 지자체 대상의 인식조사 결과      | 107 |
| 4. 소결: 다락 설치기준 마련을 위한 제도 개선방향 설정     | 123 |

제5장 다락 설치에 관한 국가 차원의 기준 마련 및 제도 개선방안———— 131

1. 제도 개선의 원칙과 조건 ..... 132
2. 쟁점별·단계별 제도 개선방안 ..... 136
3. 「다락 설치에 관한 기준」 신설(안) ..... 150

제6장 결론———— 153

1. 연구의 의의 및 성과 ..... 154
2. 연구의 한계 및 향후 과제 ..... 155

참고문헌———— 157

SUMMARY———— 165

부록———— 169

1. 다락 설치기준에 대한 대국민 인식조사지 및 설문 개요 ..... 167
2. 다락 설치기준에 대한 전문가 및 지자체 인식조사지 및 설문 개요 ..... 177
3. 다락 설치기준 및 제도 개선방안 관련 민관합동 TF 결과 ..... 185

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| [표 1-1] 민관합동 TF 구성 .....                              | 6  |
| [표 1-2] 전통주택 내 다락에 관한 연구에서 다룬 주요 연구 내용 .....          | 8  |
| [표 1-3] 단독다가구 주택 내 다락에 관한 연구에서 다룬 주요 연구 내용 .....      | 9  |
| [표 1-4] 선행연구 현황 및 차별성 .....                           | 10 |
| [표 2-1] 선행연구에서 다락의 개념 구분 .....                        | 15 |
| [표 2-2] 다락의 법률적 의미 변화 .....                           | 17 |
| [표 2-3] 최근 10 년간 ‘다락’ 관련 언론보도 유형별 현황 .....            | 23 |
| [표 2-4] ‘다락’ 관련 언론보도 유형별 주요내용 .....                   | 25 |
| [표 2-5] ‘다락’ 관련 법제처 법령해석례 .....                       | 26 |
| [표 2-6] ‘다락’ 관련 국토교통부 질의회신 내용 .....                   | 28 |
| [표 2-7] 다락 설치 관련 문제사례 유형별 문제 양상에 대한 검토 결과 종합 .....    | 36 |
| [표 3-1] 광역지자체 다락 설치 관련 공통기준의 운영 현황(25 년 5 월 기준) ..... | 43 |
| [표 3-2] 기초지자체 다락 설치기준의 운영 현황(25 년 5 월 기준) .....       | 45 |
| [표 3-3] 기초지자체 다락 설치기준의 제정 시기 비교(25 년 5 월 기준) .....    | 47 |
| [표 3-4] 지자체 다락 설치기준의 운영 목적 .....                      | 49 |
| [표 3-5] 지자체 다락 설치기준의 제도적 근거 .....                     | 50 |
| [표 3-6] 지자체 다락 설치기준 내 규제 항목 빈도수 .....                 | 51 |
| [표 3-7] 지자체별 다락 설치기준의 규제 항목 .....                     | 52 |
| [표 3-8] 지자체별 다락의 정의 .....                             | 54 |
| [표 3-9] 지자체별 다락 설치가 허용되는 건축물 용도에 관한 기준 .....          | 55 |
| [표 3-10] 지자체별 다락의 위치에 관한 기준 .....                     | 56 |
| [표 3-11] 지자체별 다락 층고의 최고 높이 기준 현황 .....                | 57 |
| [표 3-12] 지자체별 다락 설치 관련 높이 기준 .....                    | 58 |
| [표 3-13] 지자체별 다락에 대한 구조 기준 .....                      | 60 |
| [표 3-14] 지자체별 다락에 대한 형태 기준 - 1) 지붕 형태 .....           | 63 |
| [표 3-15] 지자체별 다락에 대한 형태 기준 - 2) 지붕 경사 .....           | 64 |
| [표 3-16] 지자체별 다락에 대한 형태 기준 - 3) 창문의 형태, 길이 및 높이 ..... | 65 |
| [표 3-17] 지자체별 다락 내 설비 설치에 관한 기준 .....                 | 66 |
| [표 3-18] 지자체별 다락 출입구 및 계단에 관한 기준 .....                | 67 |
| [표 3-19] 지자체별 다락의 면적에 관한 기준 .....                     | 68 |

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| [표 4-1] 발코니 확장 관련 규정 개정 변화 .....                              | 80  |
| [표 4-2] 해외 주요국의 다락 관련 법제도 검토 대상 .....                         | 83  |
| [표 4-3] 해외 주요국의 다락 관련 법제도에 대한 검토 항목 .....                     | 84  |
| [표 4-4] 지자체 기준(지침)상 다락의 정의 .....                              | 86  |
| [표 4-5] 허가된 개발(Permitted Development)에서 허용 가능 사항과 허용 제한 사항 .. | 105 |
| [표 4-6] 일반국민 및 건축 관련 전문가지자체 공무원 대상 인식조사의 항목 .....             | 108 |
| [표 4-7] 해외 주요국의 다락의 정의 .....                                  | 124 |
| [표 4-8] 일본의 다락 관련 설치기준 종합 .....                               | 125 |
| [표 4-9] 미국의 다락 관련 설치기준 종합 .....                               | 125 |
| [표 4-10] 영국의 다락 관련 설치기준 종합 .....                              | 126 |
| [표 5-1] 다락에 관한 기존의 정부 부처의 해석 .....                            | 133 |
| [표 5-2] 본 연구에서 설정한 다락의 위치와 기능 .....                           | 135 |
| [표 5-3] 다락의 정의에 관한 【대안 1】과 【대안 2】 비교 .....                    | 137 |
| [표 5-4] 다락에 대한 용어 정의 신설을 위한 「건축법 시행령」 개정안 .....               | 139 |
| [표 5-5] 다락 설치 기준의 법적 근거 마련을 위한 「건축법 시행령」 개정안 .....            | 141 |
| [표 5-6] 다락 설치기준 운영 및 지자체 위임근거 마련을 위한 「건축법 시행규칙」 개정안 ·         | 143 |
| [표 5-7] 「다락 설치에 관한 기준(국토교통부고시)」 마련 방안 .....                   | 144 |
| [표 5-8] 준공 후 다락을 추가로 설치하거나 변경하는 경우의 행정절차 신설 방안 .....          | 145 |
| [표 5-9] 다락에 관한 제도 개선의 효과 .....                                | 149 |
| [표 6-1] 다락에 관한 단계별 정책 추진과제 .....                              | 156 |

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| [그림 1-1] 지자체별 다르게 적용되는 다락 설치기준 관련 언론기사 .....         | 3  |
| [그림 1-2] 창고형 다락 분양사기 관련 언론기사 .....                   | 3  |
| [그림 1-3] 유관기관과의 협력체계 .....                           | 7  |
| [그림 1-4] 연구흐름도 .....                                 | 12 |
| [그림 2-1] 시대별 다락의 변화 .....                            | 16 |
| [그림 2-2] 다락의 위치 변화 (단면 개념) .....                     | 18 |
| [그림 2-3] 2010년대 이후 다락을 생활공간으로 활용하는 사례 .....          | 19 |
| [그림 2-4] 「건축법 시행령」에서 다락 관련 규정의 변천과정 .....            | 20 |
| [그림 2-5] 다락의 층고 요건 .....                             | 22 |
| [그림 2-6] 건축물 다락 관련 워드클라우드 (가중치) .....                | 24 |
| [그림 2-7] 다세대주택 5층의 다락 불법개조 사례 .....                  | 30 |
| [그림 2-8] 중간층의 층 쪼개기를 통해 다락을 불법 설치하여 거실로 사용한 사례 ..... | 31 |
| [그림 2-9] 다락을 주거용으로 불법 용도변경하여 가구 수를 증가한 사례 .....      | 32 |
| [그림 2-10] 단독주택에 다락을 불법증축하여 위반건축물로 적발된 사례 .....       | 34 |
| [그림 2-11] 옥탑부를 다락(방)으로 불법개조하여 위반건축물로 적발된 사례 .....    | 34 |
| [그림 2-12] 다중주택 옥탑부에 다락을 무단증축하여 위반건축물로 적발된 사례 .....   | 34 |
| [그림 2-13] 허가도서상 다락 높이를 초과하여 위반건축물로 적발된 사례 .....      | 35 |
| [그림 2-14] 다가구주택에 다락을 불법 증축하여 위반건축물로 적발된 사례 .....     | 35 |
| [그림 2-15] 다락을 둘러싼 주요 쟁점 및 제도 개선의 필요성 도출 과정 .....     | 39 |
| [그림 3-1] 광역지자체의 다락 설치기준의 운영 현황 .....                 | 43 |
| [그림 3-2] 기초지자체의 다락 설치기준 운영 현황 .....                  | 46 |
| [그림 3-3] 동작구의 다락 지붕에 대한 형태 규제 .....                  | 61 |
| [그림 3-4] 광주시의 다락 지붕에 대한 형태 규제 .....                  | 61 |
| [그림 3-5] 태안군의 다락 지붕에 대한 형태 규제 .....                  | 62 |
| [그림 3-6] 담양군의 다락 지붕에 대한 형태 규제 .....                  | 62 |
| [그림 3-7] 마포구의 다락 지붕에 대한 형태 규제 .....                  | 62 |
| [그림 3-8] 기초지자체의 다락 설치기준 운영 현황 .....                  | 70 |
| [그림 3-9] 지자체 다락 설치기준의 운영 목적 .....                    | 71 |
| [그림 3-10] 지자체 다락 설치기준의 제도적 근거 .....                  | 71 |
| [그림 3-11] 지자체 다락 설치기준 내 규제항목 .....                   | 72 |

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| [그림 4-1] 중층의 설치기준 .....                                                      | 77  |
| [그림 4-2] 휴게음식점 거실 내부 칸막이 관련 실내건축구조기준에 대한 설명 .....                            | 78  |
| [그림 4-3] 다락 및 유사 공간의 개념 .....                                                | 85  |
| [그림 4-4] 나가노구의 다락 등의 공간 조성 관련 참고 다이어그램 .....                                 | 89  |
| [그림 4-5] 신주쿠구의 다락 등의 공간 조성 관련 참고 다이어그램 .....                                 | 90  |
| [그림 4-6] 네리마구의 다락 등의 공간 조성 관련 참고 다이어그램 .....                                 | 91  |
| [그림 4-7] 네리마구의 지붕 아래 창고에 해당하지 않는 사례 .....                                    | 92  |
| [그림 4-8] 다락(attic), 메자닌(mezzanine) 및 로프트(loft) .....                         | 93  |
| [그림 4-9] 국제건축규정(IBC)과 국제주택규정(IRC) 간 관계와 다락 관련 주요 규정 .....                    | 94  |
| [그림 4-10] 다락 공간에 관한 기준 .....                                                 | 96  |
| [그림 4-11] 포틀랜드시의 거주가능한 다락으로 사용하기 위한 기준 .....                                 | 98  |
| [그림 4-12] 건축규정 파트 K 의 낙상 및 충돌방지를 위한 계단의 최소 높이규정 .....                        | 101 |
| [그림 4-13] 주택 피난경로 다이어그램 .....                                                | 102 |
| [그림 4-14] 로프트 개조로 인한 높이 제한 완화 규정 관련 다이어그램 .....                              | 102 |
| [그림 4-15] 킹스톤 어폰 템스구의 다락 개조 시 고려사항 .....                                     | 103 |
| [그림 4-16] 램버스구의 다락 개조 시 고려사항 .....                                           | 104 |
| [그림 4-17] 영국의 플래닝 포털(Planning Portal) 홈페이지 .....                             | 106 |
| [그림 4-18] 경사지붕(上) 및 평지붕(下)에 설치한 다락의 적정한 용도 .....                             | 109 |
| [그림 4-19] 다락 소유 의향자의 사유(上, N=373) 및 비의향자(下, N=127)의 사유 .....                 | 110 |
| [그림 4-20] 다락공간의 희망 활용용도(左) 및 세금 부과 시 다락을 거주공간으로 활용하고<br>싶은지의 여부(右) .....     | 111 |
| [그림 4-21] 다락 설치 및 이용에 있어 우려되는 점 .....                                        | 112 |
| [그림 4-22] 다락을 거주공간으로 허용 시 최소한의 기준 요건 .....                                   | 112 |
| [그림 4-23] 돌출형 다락이 도시경관 관리 측면에서 미치는 영향 .....                                  | 113 |
| [그림 4-24] 다락에 대한 정의 및 기준 등의 명문화 필요성 .....                                    | 113 |
| [그림 4-25] 국가 차원의 다락 관련 원칙과 기준 설정의 필요성 .....                                  | 114 |
| [그림 4-26] 다락 추가설치 및 개조 시 절차 명확화의 필요성 .....                                   | 114 |
| [그림 4-27] 경사지붕(上) 및 평지붕(下)에 설치한 다락의 적정한 용도 .....                             | 115 |
| [그림 4-28] 다락 소유 의향자의 사유(上, N=276) 및 비의향자(下, N=39)의 사유 .....                  | 116 |
| [그림 4-29] 다락공간의 희망 활용용도(左) 및 세금 부과 시 다락을 거주공간으로 활용하고<br>싶은지의 여부(右) .....     | 117 |
| [그림 4-30] 다락 설치 및 이용에 있어 우려되는 점 .....                                        | 118 |
| [그림 4-31] 다락을 거주공간으로 허용 시 최소한의 기준 요건 .....                                   | 118 |
| [그림 4-32] 돌출형 다락이 도시경관 관리 측면에서 미치는 영향 .....                                  | 119 |
| [그림 4-33] 다락에 대한 정의 및 기준 등의 명문화 필요성 .....                                    | 119 |
| [그림 4-34] 다락 정의에 포함되어야 할 사항(左) 및 다락 설치 인정범위(右) .....                         | 120 |
| [그림 4-35] 중간층 다락에 대한 별도 정의와 기준 마련의 필요성(左) 및 다락을 설치할 수 있는<br>건축물의 용도(右) ..... | 121 |
| [그림 4-36] 국가 차원의 다락 관련 원칙과 기준 설정의 필요성 .....                                  | 122 |
| [그림 4-37] 다락 추가설치 및 개조 시 절차 명확화의 필요성 .....                                   | 122 |

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| [그림 5-1] 주거지역 내 소규모 건축물의 일조권 제한 .....                    | 134 |
| [그림 5-2] 층고 완화에 따른 다락(경사지붕) 설치의 영향: 주거지역 내 소규모 건축물 ..... | 134 |
| [그림 5-3] 건축물표시 변경(정정) 신청서 양식 .....                       | 146 |
| [그림 5-4] 휴게음식점 거실 내부 칸막이 관련 실내건축구조기준에 대한 설명 .....        | 148 |



# 제1장

## 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구의 현황 및 차별성
4. 연구흐름도

## 1. 연구의 배경 및 목적

### 1) 연구의 배경 및 필요성

- 1978년부터 건축물에 설치되는 다락에 대한 바닥면적 산입 예외규정을 운영
  - 다락에 대한 법적 기준은 1978년 「건축법 시행령」 제3조(면적·높이등의 산정방법) 개정을 통해 바닥면적에 대한 산입 예외규정\*으로 처음 도입
    - ※ 반자높이 1.8m 이하인 다락방은 바닥면적에 산입하지 않음  
(「건축법 시행령」 대통령령 제9193호(1978. 10. 30. 일부개정))
  - 이후 여러 차례 법령 개정이 이루어졌으나, 현재까지도 바닥면적에서 제외하는 다락의 높이기준(층고 1.5m, 경사지붕일 경우 1.8m 이하)이 유사한 형태로 유지되고 있음
  
- 다락에 대한 정의 부재 및 다락 설치기준 미비로 인한 사회적 혼란 야기
  - 현행 건축법에는 ‘다락’에 대한 명확한 정의가 존재하지 않으며, 사회 통념상 물건 저장 등 부수적 용도로 사용하는 공간으로 해석되고 있는 실정
  - 또한 건축법령에는 바닥면적 산입 예외 규정을 제외하고 다락 설치에 관한 별도의 규정이 마련되어 있지 않음
  - 이로 인해 지자체별로 다락 설치기준이 상이하게 운영되고, 개념이 모호하다는 지적이 지속적으로 제기되고 있음
    - ※ 2017년: “다락과 다락방의 모호함에 대하여”  
(김은철, 제주매일 9월 26일자 보도자료)
    - ※ 2022년: “경기도 31개 시·군별 다르게 적용되는 법령-①다락”  
(이경구, 건축사뉴스 3월 28일자 보도자료)
    - ※ 2024년: “다락-발코니 설치 기준은 왜 지역마다 다를까? 건축법의 숨은 함정”  
(한지명, 뉴스1 8월 5일자 보도자료)

## ■ 지자체별 자체 기준 운영으로 인한 그림자규제(임의규제) 발생

- 건축법령상 다락에 관한 규정은 바닥면적 산정 예외 대상에 대한 높이 기준뿐이며, 다락의 정의, 구조, 설비 등에 관한 명확한 법적 기준 부재
- 이에 따라 일부 지자체는 재실자 안전 확보 등을 목적으로 자체 다락 설치기준을 운영하고 있으나, 법적 위임규정이 없어 그림자규제(임의규제)에 해당

※ 제주특별자치도 「건축법상 다락에 대한 운용기준」 (2022. 04. 21 일부개정),  
홍성군 「건축허가 시 다락에 관한 업무처리 기준」 (2018.06.27. 제정) 등

### 경기도 31개 시군별 다르게 적용되는 법령-① 다락

A 이경규 기자 | 2022.03.28 20:05

“한 지붕 세 가족”, 과거 주택의 드라마다 세 세 가족이 하나가 아닌 세 법 아래 있지만 경기도 31개 시군의 건축사들이 각기 차마다 다른 모습으로 살아가는 해판에도 들어있다. 건축사들은 각 지역에서 건축 행정 업무를 하면서 허가기준과 법의 해석을 놓고 주먹이 맞은 행방들을 해 보았을 것이다.

2022년 건축시뉴스에서는 현재 경기도에서 설계·시공할 때 건축사들이 겪고 있는 법 규정 이외에 규제들에 대하여 알아보고, 개편해 나가야 할 점이 있다면 같이 공감대를 형성하고 건축사들의 목소리를 모아보고자 한다. 첫 번째 주제로 “다락”을 선정하였다.

“다락”이라는 단어는 건축 관련 법에서는 건축법시행령 119조 1항 3호 바닥면적에 유입하게 나뉘인다.

“다락(층고(層高)가 1.5미터를경사진 행태의 지붕인 경우에는 1.8미터를) 이하인 2칸 채당한다”

### 다락·발코니 설치 기준은 왜 지역마다 다를까? 건축법의 숨은 함정[집이야기]

한지명 기자 | 2024.06.05 오후 01:50

다락과 발코니 규정…지자체별 해석 차이로 혼란 전국 통일 기준 필요…“건축사 부담 줄이고 안전 확보”

(서울=뉴스1) 한지명 기자 = 국내 건축법은 전국적으로 통일된 규정을 제시하고 있다. 그러나 실무 현장에서는 각 지자체의 다른 해석과 적용으로 인해 혼란이 발생하고 있다.

특히 다락과 발코니 설치 기준은 대표적인 문제 사례다. 지역별로 상이한 규제가 적용되면서 건축사와 건축주들에게 불필요한 비용과 시간이 요구되고 있다.

박창현 그리드에이 건축사사무소 대표(대한건축사협회 편집국장)는 “건축 규정이 전국적으로 통일하게 적용되어야 한다”며, “지역마다 다른 해석은 건축사의 설계 작업에 큰 부담을 준다”고 지적했다.

### [그림 1-1] 지자체별 다르게 적용되는 다락 설치기준 관련 언론기사

출처: (좌) 이경규(2022, 건축시뉴스, <https://www.a-news.kr/news/articleView.html?idxno=11271>, 검색일: 2025.5.7.), (우) 한지명(2024, 뉴스1, <https://www.news1.kr/realstate/general/5499870>, 검색일: 2025.5.7.)

## ■ 법의 사각지대를 악용하는 사례 발생으로 사회적 문제 야기

- 높이 1.5m 이하의 창고형 다락을 복층형 오피스텔로 분양한 사례가 다수 발생
- 분양 당시에는 개방감을 강조한 복층 구조로 홍보되었으나, 이후 설계도면을 변경하면서 수분양자가 재산상 피해를 입고 소송이 진행되는 사례도 발생

### '15층+복층' 알고보니 다락? 허위 광고에 오피스텔 수분양자 '분통'

오세정 기자 | 2024.07.11 15:24

청와 국제도시 한 오피스텔 수분양자 14명, 대우건설 등 임대 소송 "1.5m 복층" 홍보하고 실제 층고 높이는 1m 이하-허위 광고 '분통' "분양당시 실제 층고와 다른 모습보다 비싼 프리미엄 분양가"에 "프리미엄 브랜드의 사용에도 일부 제반·사용자 측 '분통' 관여 인정"



### 매일경제 22억짜리 반지하, 31억짜리 다락방... "사기분양 아닌가요?"

이재환 기자 | 2024-04-03 17:39:55 | 2024-04-13 19:06:35



### [그림 1-2] 창고형 다락 분양사기 관련 언론기사

출처: (좌) 오세정(2024, 서울파이낸스, <https://www.seoulfn.com/news/articleView.html?idxno=525747>, 검색일: 2025.5.7.), (우) 이가람(2024, 매일경제, <https://www.mk.co.kr/news/realstate/10981726>, 검색일: 2025.5.7.)

## ■ 다락을 둘러싼 사회적 문제를 해소하기 위해 국가 차원의 원칙과 기준 마련 시급

- 다락에 대한 국가 차원의 통일된 제도 운영의 원칙을 설정하고, 법적 근거를 명확히 하여 지자체가 일관된 기준을 적용할 수 있도록 제도를 개선할 필요

※ 2024년 국무조정실 규제혁신추진단에서도 다락 설치기준 마련의 필요성 제기

- 이를 통해 예측가능하고 합리적인 건축 행정이 이루어질 수 있도록 할 필요

### [참고] 2024년 국무조정실 규제혁신추진단에서도 다락 설치기준 마련의 필요성 제기

#### □ 문제점

- 건축법령에서 다락에 대한 명확한 정의가 없으며, 「건축법 시행령」에서 바닥면적 산정 시 산입되지 않는 조건으로서 1.5m(경사지붕인 경우 1.8m)이하인 다락을 규정하고 있어, 지방자치단체별로 다락 위치, 최고높이 및 개구부 제한, 지붕모양 등에 대한 각각의 지침을 마련하여 운영하고 있음
- 이에 따라 다락의 모호한 기준(높이기준, 지붕형태, 진입계단 등)으로 인한 민원이 꾸준히 발생

#### □ 개선방향

- 다락에 대한 정의 신설
- 다락 설치에 대한 규정 신설(높이 산정기준 명시, 최상층에만 설치, 지자체 조례 위임규정 마련)

출처: 국무조정실 규제혁신추진단(2024), 단독주택 규제 개선 방침, 규제혁신추진단 내부자료.

## 2) 연구의 목적

### ■ 예측가능하고 합리적인 다락 설치기준 마련 및 법령 개선 방안 제시

- 다락 설치에 대한 주요 쟁점과 지자체 다락 설치기준의 운영실태 파악
- 국내 공간수요 대응 법제도 개선 사례 및 해외 다락 관련 법제도 운영 사례를 토대로 제도 개선방향 설정
- 국가 차원의 다락 설치 기준 마련 및 관련 법령 개선방안 제시

#### [연구 질문]

##### ① 다락의 법적 기준과 주요 현안은 무엇인가?

- 다락에 대한 법적 기준은 어떻게 규정되어 있는가?
- 다락 설치에 관한 주요 현안과 쟁점은 무엇이며, 이러한 문제의 발생 원인은 무엇인가?

##### ② 국내 지자체와 해외에서는 다락 설치기준을 어떻게 운영하고 있는가?

- 국내 지자체의 다락 설치 관련 자체 기준 운영 실태는 어떠한가?
- 해외 주요 국가에서는 다락의 정의와 설치기준을 어떻게 규정하고 있나?

##### ③ 다락을 둘러싼 현안을 해결하기 위한 법제도 개선방안은?

- 지자체 그림자규제 해소 및 분양사기 등 사회적 문제 해결을 위해 국가 차원에서 어떠한 제도 운영 원칙과 기준을 마련해야 하는가? (예: 다락의 정의 명확화, 다락 설치기준 마련, 행정절차 마련 등)
- 다락 설치기준 마련을 위해 어떻게 법령을 개정 또는 신설하여야 하는가?

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구의 범위

#### ■ 공간적 범위

- 현행 「건축법」에 의거해 바닥면적 산입에 제외되는 ‘건축물 다락’

#### ■ 내용적 범위

- 다락에 관한 법적 기준과 주요 쟁점
  - 관계법령 및 선행연구를 토대로 다락의 개념 고찰
  - 다락 설치에 관한 법적 기준의 변천과 현황 검토
  - 언론보도, 법령해석례 및 문제사례를 검토하여 다락 관련 주요 쟁점 도출
- 지자체 다락 설치기준 운영실태 분석
  - 지자체 다락 설치기준 운영 현황조사(※ 지자체 다락 기준에 대한 전수조사)
  - 지자체 다락 설치기준 운영 사례분석
    - ※ 운영 목적 및 제도적 근거, 규제 항목 및 규제 내용, 행정절차 등
  - 소결 : 지자체 다락 설치기준 운영 실태 종합 및 시사점 도출
- 다락 설치기준 마련을 위한 기본방향 설정
  - 국내의 유사 법제도 개선사례 검토
  - 해외 주요국(일본, 미국, 영국)의 다락 관련 법제도 운영사례 검토
  - 일반 국민, 전문가 및 지자체 대상의 인식조사 시행
  - 소결: 다락 설치기준 마련을 위한 제도 개선방향 설정
- 다락 설치기준 마련 및 법령 정비방안
  - 다락의 개념 정립, 다락 설치기준 등의 마련방안 및 법령 정비방안 제시

## 2) 연구의 방법

### ■ 문헌조사

- 관계법령, 법령해석례, 판례 등의 법령 분석
- 선행연구, 언론보도 자료 등 관련 문헌 조사·분석

### ■ 민관합동 TF 운영

- 건축실무자, 학계전문가, 지자체 건축심의 담당공무원, 국토부 등 관계주체로 구성된 TF를 운영하여 다락에 대한 현안과 쟁점을 도출하고 제도 개선방안 구체화

[표 1-1] 민관합동 TF 구성

| 구분        | 전문가     | 소속              |
|-----------|---------|-----------------|
| 건축/주택 산업계 | 윤혁경 대표  | 스페이스소울 건축사사무소   |
|           | 조영수 대표  | (주)해건           |
|           | 황정현 대표  | H2L 건축사사무소      |
| 법제        | 김종천 실장  | 한국법제연구원         |
|           | 이민우 변호사 | 법무법인 YK         |
| 지자체       | 최홍규 국장  | 서울 종로구청         |
|           | 고영종 센터장 | 서울 강남구 건축민원지원센터 |
| 정부부처      | 문석준 과장  | 국토교통부 건축정책과     |
|           | 권인혁 사무관 | 국토교통부 건축정책과     |
|           | 최종민 주무관 | 국토교통부 건축정책과     |

출처: 연구자 작성

### ■ 외부 전문가 협업

- 해외사례 조사 관련 외부 전문가 원고 의뢰를 통한 협업  
(미국 사례: 이운용 중앙대 겸임교수, 영국 사례: 영국 JAlA Architects 대표)

### ■ 설문조사

- 일반 국민 대상의 다락의 용도 적합성, 기능 확대 등에 대한 인식 파악
- 지자체 행정담당자 및 전문가 대상의 제도 개선방향에 대한 의견수렴  
(광역 및 기초 지자체 행정담당자, 건축사, 관련 전문가 등)

## ■ 지자체 건축행정 담당자 인터뷰 및 분야별 전문가 자문

- 다락 설치에 관한 기준을 운영하고 있는 지자체 건축행정 담당자 면담
- 건축, 주택 및 법학 분야 전문가를 대상으로 건축법령 정비 방안에 대한 자문



[그림 1-3] 유관기관과의 협력체계

출처: 연구자 직접 작성

### 3. 선행연구 현황 및 차별성

#### 1) 선행연구 현황

- 다락에 관한 선행연구는 전통주택 내 다락과 단독다가구주택 내 다락에 관한 연구로 구분할 수 있음

##### ■ 전통주택 내 다락에 관한 연구

- 전통주택 내 다락에 관한 연구로는 대표적으로 최인호, 홍승제(1997), 김수범, 전봉희(2008), 도혜림 외(2016)의 연구가 있음
- 첫째, 최인호, 홍승제(1997)는 전통주택에서 다락이 주요 수장공간으로 발생한 과정을 고찰하고, 그 종류, 위치, 구조, 출입 형태, 입면 구성 등을 분석하여 특징을 도출하였음
- 둘째, 김수범, 전봉희(2008)는 다락의 정의와 발생 배경을 검토한 후, 조선 시대 주택 82채를 대상으로 다락의 위치, 규모, 구조, 출입구 위치와 형식을 분석하여 특징을 제시하였음
- 셋째, 도혜림 외(2016)는 호서 및 호남지역의 국가지정문화재 가옥 24채를 대상으로 전통가옥의 수장공간인 다락의 위치, 규모, 높이, 구성요소(바닥, 창호, 출입구) 등을 분석하고 그 특징을 규명하였음

[표 1-2] 전통주택 내 다락에 관한 연구에서 다룬 주요 연구 내용

| 구분             | 다락 |    |    |    |    |       |       |                      |
|----------------|----|----|----|----|----|-------|-------|----------------------|
|                | 정의 | 위치 | 규모 | 높이 | 구조 | 출입 형태 | 입면 구성 | 구성요소<br>(바닥, 벽체, 창호) |
| 최인호, 홍승제(1997) | ●  | ●  | ●  | -  | -  | ●     | ●     | ●                    |
| 김수범, 전봉희(2008) | ●  | ●  | ●  | -  | ●  | ●     | -     | ●                    |
| 도혜림 외(2016)    | ●  | ●  | ●  | ●  | ●  | ●     | -     | ●                    |

출처: 선행연구 내용을 검토하여 연구자 작성

## ■ 단독다가구주택 내 다락에 관한 연구

- 현대의 단독다가구주택 내 다락에 관한 연구로는 유수상 외(1998)와 김아연(2019), 박효성(2022)의 연구가 대표적임
- 첫째, 유수상 외(1998)는 다락의 생활공간으로서의 활용 가능성을 강조하며, 조망 및 사색 공간, 어른들의 취미 공간, 어린이를 위한 공간 등으로 활용하기 위한 계획 수법을 제안하였음
- 둘째, 김아연(2019)은 다락을 포함하고 있는 단독주택 115채를 대상으로 다락 설치 특성(규모, 용도, 출입 등)을 분석하고 공간 활용방안을 제시하였음
  - 또한 다락 설치기준의 법제화, 실제 사용 현황을 반영한 거실 용도 인정, 일정 높이 이상의 면적을 과세 대상에 포함시키는 등의 제도 개선 과제를 제안하였음
- 셋째, 박효성(2022)은 다락에서 발생한 화재 현황(화재건수, 인명피해, 재산피해)을 조사하고 사례 분석을 실시하여 건축계획적·제도적 개선과제를 도출하였음
  - 건축계획적 측면에서는 옥상 테라스나 창문 발코니 설치를 통해 화재 발생 시 대피 공간을 확보할 것을 제안하였음
  - 제도적 측면에서는 상황에 따라 옥상 테라스 또는 피난기구를 선택하여 설치하도록 하는 제도 개선과 함께, 단독경보형 감지기, 소화기 및 소방관 진입창 설치의 의무화를 제안하였음

[표 1-3] 단독다가구 주택 내 다락에 관한 연구에서 다룬 주요 연구 내용

| 구분          | 다락       |              |             |              |           |             |
|-------------|----------|--------------|-------------|--------------|-----------|-------------|
|             | 공간 활용 방안 | 계획적 개선과제     | 제도적 개선과제    |              |           |             |
|             |          |              | 다락 설치기준 법제화 | 다락의 거실 용도 인정 | 다락에 대한 과세 | 피난 관련 제도 개선 |
| 유수상 외(1998) | ●        | -            | -           | -            | -         | -           |
| 김아연(2019)   | ●        | -            | ●           | ●            | ●         | -           |
| 박효성(2022)   | -        | ●<br>(피난 측면) | -           | -            | -         | ●           |

출처: 선행연구 내용을 검토하여 연구자 작성

## 2) 본 연구의 차별성

- 본 연구는 연구 대상 측면에서 단독·다가구주택 내 다락을 연구한 김아연(2019)과 박효성(2022)의 연구와 연속성을 가짐
- 그러나 김아연(2019)과 박효성(2022)은 다락의 설치 현황과 화재사고에 대한 사례 분석을 통해 몇 가지 계획적·제도적 개선 과제를 도출하는데 그쳤으며, 구체적인 제도 개선 방안까지는 제안하지 않았음
- 본 연구는 최근 다락을 둘러싼 사회적 현안과 쟁점을 분석하고 지자체에서 운영 중인 다락 설치 기준에 대한 전수조사를 바탕으로 국가 차원의 설치기준을 마련하며, 이를 실행하기 위한 법령 개선안을 제시한다는 점에서 연구 목적, 내용 및 방법 측면에서 선행연구와 차별성을 가짐
- 또한 특정 주택 유형에 한정하지 않고 현행 법령에 따라 건축물에 설치하는 다락 전반을 연구 대상으로 삼는다는 점에서 연구 대상 측면에서도 차별화됨

[표 1-4] 선행연구 현황 및 차별성

| 구분                  | 선행연구와의 차별성                                                                                                              |                            |                                                                                                            |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | 연구목적                                                                                                                    | 연구방법                       | 주요 연구내용                                                                                                    |
| 전통<br>주택<br>내<br>다락 | 1<br>- 제목: 전통주택의 다락에 관한 연구<br>- 연구자(연도): 최인호 외(1997)<br>- 목적: 전통주택의 주요 수장공간 중 하나인 다락의 구조와 구성방법론을 분석하고, 주택계획에 미친 영향을 살펴봄 | - 문헌조사<br>- 현장답사<br>- 실측조사 | - 다락의 발생과 종류<br>- 다락의 구성 특성<br>(다락의 위치와 규모, 다락의 구조)<br>- 다락의 구성방법<br>(구성방법, 출입형태, 입면구성)                    |
|                     | 2<br>- 제목: 조선시대 주택 다락의 분포와 형식<br>- 연구자(연도): 김수범 외(2008)<br>- 목적: 조선시대 한옥 내 수장공간 중 하나인 다락의 분포와 형식을 고찰                    | - 문헌조사<br>- 도면 분석          | - 다락의 발생 배경에 대한 고찰<br>(다락의 정의, 다락의 발생 배경)<br>- 다락의 현황 (지역별 분포, 다락의 위치와 규모, 다락의 출입구의 위치와 형식, 다락의 구조)        |
|                     | 3<br>- 제목: 전통가옥 다락의 가구구성에 관한 연구<br>- 연구자(연도): 도혜림 외(2016)<br>- 목적: 전통가옥의 수장공간 중 하나인 다락을 구성하는 요소를 분석하여 특성 도출             | - 문헌조사<br>- 현장답사<br>- 실측조사 | - 다락의 정의와 현황<br>(다락의 정의와 종류, 분포, 규모)<br>- 다락의 구성요소 (바닥, 창호, 출입)<br>- 다락의 가구구성<br>(마루구성, 기존부재 사용, 신규부재의 추가) |

(표 계속)

| 구분                         |   | 선행연구와의 차별성                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |   | 연구목적                                                                                                                                                                                               | 연구방법                                                                                                                                                                                                                   | 주요 연구내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 단독<br>다가구<br>주택<br>내<br>다락 | 4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제목: 거주공간으로서의 지하실과 다락방의 생활공간 활용에 대한 접근 (한국실내디자인학회지)</li> <li>- 연구자(연도): 유수상 외(1998)</li> <li>- 목적: 지하실과 다락방 공간의 전체 또는 일부를 다른 공간과 연계되도록 활용 방향 제시</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌조사 (건축 전문잡지 등)</li> </ul>                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다락방 관련 이론적 고찰 및 현황 분석               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 다락방 공간의 개념, 기능과 현황</li> <li>· 다락방과 주거생활과의 상호관계</li> </ul> </li> <li>- 다락방의 활용방안               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 자연순응 생활을 위한 조망과</li> </ul> </li> <li>- 사색실로서의 활용방안               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 어른들 또는 어린이들을 위한 공간으로서의 활용방안</li> </ul> </li> </ul> |
|                            | 5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제목: 단독주택의 다락에 관한 현황 및 관련규제 연구 (석사학위 논문)</li> <li>- 연구자(연도): 김아연(2019)</li> <li>- 목적: 단독주택의 다락 특성과 관련 규제를 분석하여 제도 개선방향 제언</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌조사</li> <li>- 건축잡지 내 자료 분석</li> <li>- 다락 규제 해외사례 조사</li> </ul>                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이론적 고찰 (다락의 정의, 위치, 기능)</li> <li>- 단독주택의 다락 현황분석               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 다락이 있는 주택의 개요</li> <li>· 다락에 관한 특성 (규모, 용도, 연계 도구, 출입공간, 가구, 연결공간)</li> </ul> </li> <li>- 다락과 관련된 규제분석 (국내, 국외(일본, 미국))</li> </ul>                                                                                                                                       |
|                            | 6 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제목: 다가구주택 다락공간의 화재안전성을 위한 사례 조사 연구 (석사학위 논문)</li> <li>- 연구자(연도): 박효성(2022)</li> <li>- 목적: 서울시 다가구주택 사례를 대상으로 사례조사를 실시하고 건축계획적·제도적 측면의 개선방향 제시</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌조사</li> <li>- 화재 데이터 분석</li> <li>- 다락 조성 사례 관련 도면 분석</li> </ul>                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이론적 고찰 (다락의 정의와 규제, 화재 분류)</li> <li>- 다락 화재 현황</li> <li>- 다락 화재안전 사례조사 및 개선안               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 피난공간계획, 계단 형태 및 폭, 피난 형태, 피난기구 설치, 경보장치 설치 등 조사</li> </ul> </li> <li>· 계획적·제도적 개선방향 제시</li> </ul>                                                                                                                                            |
| 본 연구                       |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제목: 다락 설치기준 운영실태 진단 및 개선방안 연구</li> <li>- 목적: 예측가능하고 합리적인 다락 설치기준 마련을 위한 국가 차원의 법령 개선 방안 제시</li> </ul>                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법규범 및 법령해석례 분석</li> <li>- 언론보도 분석</li> <li>- 지자체 다락 설치기준 사례조사</li> <li>- 일반국민, 전문가, 지자체 대상의 설문조사</li> <li>- 민관합동 TF 운영</li> <li>- 전문가 자문</li> <li>- 건축행정 담당자 심층인터뷰</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다락에 관한 법적 기준 검토 및 주요 쟁점 도출</li> <li>- 지자체 다락 설치기준 운영실태 분석</li> <li>- 다락 설치기준 마련을 위한 기본방향 설정</li> <li>- 다락 설치기준 마련 및 법령 개선방안 제시</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        |

출처: 연구자 작성

## 4. 연구흐름도



[그림 1-4] 연구흐름도

출처: 연구자 작성

## 제2장

# 다락에 관한 법적 기준과 주요 쟁점

1. 다락의 개념 및 공간적 성격 고찰
2. 다락 설치에 관한 법적 기준의 변천과  
현황 검토
3. 다락 설치에 관한 사회적 논의 및  
문제사례 검토
4. 소결: 다락을 둘러싼 주요 쟁점 및  
제도 개선의 필요성 도출

## 1. 다락의 개념 및 공간적 성격 고찰

### 1) 다락의 개념

#### ■ 사전적 의미

- 다락은 높은 곳에 물건을 보관하는 수장공간을 의미
  - 다락은 ‘매달다’의 의미를 지닌 ‘달-’을 어근으로 하여 높은 곳을 뜻하는 명사 파생 접사 ‘-악’이 결합된 말로, ‘높이 달려 있는 곳’을 의미<sup>1)</sup>
  - 국립국어원 표준국어대사전에서는 ‘다락’을 “주로 부엌 위에 이 층처럼 만들어서 물건을 넣어두는 곳, 보통 출입구는 방 쪽에 있는 곳”으로 정의하고, 유의어인 ‘다락방’은 “다락처럼 높은 곳에 만들어 꾸민 방, 다락을 거쳐하기 좋게 꾸민 방”으로 정의
  - 한편, 한국민족문화대백과사전에서는 ‘다락’을 “지표보다 높게 바닥을 설치하여 만들어진 집 또는 방”으로 정의하여 다락집·다락방과 같은 의미로 사용

#### ■ 학술적 의미 (※ 선행연구에서 다룬 다락의 의미)

- 다락은 기본적으로 수장공간이나 일부 생활공간을 뜻하며 다중적 의미로 사용
  - 다수의 선행연구에서 수장공간으로서의 다락이 다루어진 것으로 보아, 다락의 가장 중요한 기능이 수장에 있음을 확인<sup>2)</sup>  
〈표 2-1 참조〉
  - 하지만 일부 연구에 따르면, 전통주택에서의 다락이 수장처로서의 다락과 생활공간으로서의 다락 두 가지 뜻으로 사용하기도 함<sup>3)</sup>

1) 김수범(2009, p.12); 백문식(1998, p.101)

2) 김아연(2019, p.9)

3) 최인호, 홍승재(1997, p.5); 김수범(2009, p.12)

※ 김수범(2009)에서 관련 문헌에서의 용례를 살펴본 결과, “물건을 보관하는 장소인 수장처(收藏處)의 다락과 바닥을 높인 생활공간을 의미하는 누사(樓榭)의 공간을 의미하는 두 가지 뜻”으로 쓰였음을 확인<sup>4)</sup>

- 과거에 비해 현대주택에서 다락은 실제 생활공간으로 활용하려는 경향<sup>5)</sup>

[표 2-1] 선행연구에서 다락의 개념 구분

| 선행연구 |                 | 다락의 개념                                                                       |
|------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 전통가옥 | 최인호, 홍승재 (1997) | • 다락은 지표보다 높이 설치된 중층 구조의 '수장공간'                                              |
|      | 김수범 (2009)      | • 물건을 보관하는 장소인 '수장처(收藏處)'의 다락과, 바닥을 높인 생활공간인 '누사(樓榭)'의 공간을 의미하는 두 가지의 뜻으로 사용 |
|      | 도혜림 외 (2016)    | • 이층이나 중이층에 꾸며진 '수장공간'을 의미                                                   |
| 현대주택 | 김아연 (2019)      | • 현대주택에서는 수장의 공간보다는 누(樓)의 의미가 강화                                             |
|      | 박효성 (2022)      | • 2010년대 이후 수장공간보다는 생활공간(서재, 취미 등)의 개념으로 사용                                  |

출처: 최인호, 홍승재(1997, p.2); 김수범(2009, p.12); 도혜림 외(2016, p.317); 김아연(2019, p.7); 박효성(2022, p.17)을 토대로 연구자 작성

a) 전통가옥(조선시대)에서의 다락



진접 여경구 가옥 사랑채

영광 연안김씨 종택 안채

(그림 계속)

4) 김수범(2009, p.12)

5) 김아연(2019, p.7)

|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| b) 근대주택의 다락                                                                       |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                    |
|  |  |  |                                                                                    |
| 인천 중구 카페탈                                                                         | 원서동 백흥범 가옥                                                                        | 김제 신평동 근대한옥                                                                        |                                                                                    |
| c) 1960~80년대 대중주택                                                                 |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                    |
|  |  |   |  |
| 60년대 중후반 ㄱ자집                                                                      | 70년대 불란서 주택                                                                       | 80년대 2층 주택                                                                         | 80년대 후반 다세대주택                                                                      |
| d) 1980년대의 주택                                                                     |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                    |
|  |                                                                                   |  |                                                                                    |
| 80년대 불란서식 주택단지                                                                    |                                                                                   | 80년대 강남 작가 주택단지                                                                    |                                                                                    |

[그림 2-1] 시대별 다락의 변화

출처: 김수범(2009, p.26); 박효성(2022, p.12 &amp; p.14)

## ■ 법률적 의미

- 다락에 대한 바닥면적 산입제의 규정 외 정의, 설치기준 등의 규정 전무
  - 1978년 10월 「건축법 시행령」에 처음으로 바닥면적 산입제의 대상으로 ‘다락방’의 명칭이 등장하였으며, 반자높이가 1.8m 이하인 다락방으로 대상을 한정<sup>6)</sup>
  - 1982년 8월 ‘다락’으로 명칭이 변경된 이후<sup>7)</sup> 현재까지 ‘다락’ 명칭을 그대로 사용하고 있으나, 바닥면적 산입제의 대상인 ‘다락’의 반자높이 또는 층고 기준은 조금씩 변화
    - ※ (‘78) 반자높이 1.8m 이하 → (‘92) 층고 1.5m 이하 → (‘05) 층고 1.5m 이하 (경사지붕 1.8m 이하)

6) 「건축법 시행령」 대통령령 제9193호(1978. 10. 30. 일부개정) 제3조제1항제3호라목

7) 「건축법 시행령」 대통령령 제10882호(1982. 08. 07. 전부개정) 제101조제1항제3호라목

- 현행 「건축법 시행령」 제119조에서 바닥면적 산정제의 대상으로 ‘다락’을 명시하고 있으며, 그 대상을 층고가 1.5m 이하, 경사지붕은 층고 1.8m 이하로 규정<sup>8)</sup>
- 바닥면적 산입제외 규정 외 「건축법」상 다락에 대한 명확한 용어 정의는 없으나, 국토교통부 질의회신 내용에 따르면 국토교통부에서는 ‘다락’을 “지붕과 천장 사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등을 부수적으로 사용하기 위한 공간”으로서 그 기능상 거실로 사용하지 않는 공간으로 층고가 1.5m 이하인 곳으로 해석<sup>9)</sup>

[표 2-2] 다락의 법률적 의미 변화

| 구분         | 조문번호                      | 용어                                             | 바닥면적 산정제외 기준                                   |
|------------|---------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| '78.10.30. | 「건축법 시행령」<br>대통령령 제9193호  | 제3조(면적·높이등의 산정방법)<br>제1항제3호라목                  | <b>다락방</b> 반지높이가 1.8m 이하                       |
| '82.08.07. | 「건축법 시행령」<br>대통령령 제10882호 | <b>제101조</b> (면적·높이등의 산정방법)<br>제1항제3호라목        | <b>다락</b> 반지높이가 1.8m 이하                        |
| '88.02.24. | 「건축법 시행령」<br>대통령령 제12403호 | 제101조(면적·높이등의 산정방법)<br>제1항제3호 <b>마목</b>        | 다락 반지높이가 1.8m 이하                               |
| '92.05.30. | 「건축법 시행령」<br>대통령령 제13655호 | 제119조(면적·높이등의 산정방법)<br>제1항제3호 <b>마목</b>        | 다락 <b>층고가 1.5m 이하</b>                          |
| '05.07.18. | 「건축법 시행령」<br>대통령령 제18951호 | 제119조(면적·높이등의 산정방법)<br>제1항제3호 <b>마목</b>        | 다락 <b>층고가 1.5m 이하</b><br><b>(경사지붕 1.8m 이하)</b> |
| '08.10.29. | 「건축법 시행령」<br>대통령령 제21098호 | 제119조( <b>면적 등의 산정방법</b> )<br>제1항제3호 <b>라목</b> | 다락 층고가 1.5m 이하<br>(경사지붕 1.8m 이하)               |
| (현행)       | 「건축법 시행령」<br>대통령령 제35221호 | 제119조(면적 등의 산정방법)<br>제1항제3호 <b>라목</b>          | 다락 층고가 1.5m 이하<br>(경사지붕 1.8m 이하)               |

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제9193호(1978. 10. 30. 일부개정) 제3조제1항제3호라목, 「건축법 시행령」 대통령령 제10882호(1982. 08. 07. 전부개정) 제101조제1항제3호라목, 「건축법 시행령」 대통령령 제12403호(1988. 02. 24. 일부개정) 제101조제1항제3호마목, 「건축법 시행령」 대통령령 제13655호(1992. 05. 30. 전부개정) 제119조제1항제3호마목, 「건축법 시행령」 대통령령 제18951호(2005. 07. 18. 일부개정) 제119조제1항제3호마목, 「건축법 시행령」 대통령령 제21098호(2008. 10. 29. 일부개정) 제119조제1항제3호라목, 「건축법 시행령」 대통령령 제35221호(2025. 01. 21. 타법개정) 제119조제1항제3호라목을 참고하여 연구자 작성

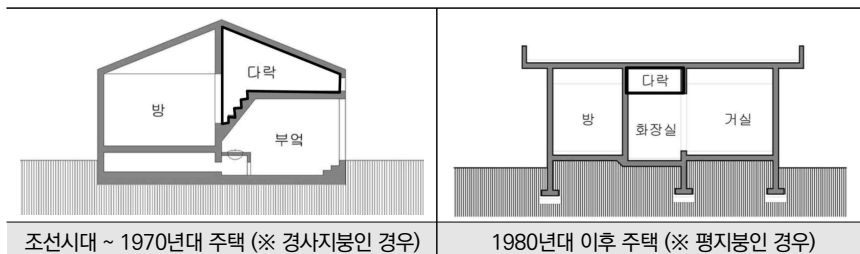
8) 「건축법 시행령」 대통령령 제35716호(2025. 08. 26. 타법개정) 제119조제1항제3호제라목

9) 국토교통부 민원마당 홈페이지, 민원신청-자주하는질문(FAQ)에서 ‘다락’ 검색.  
(<https://eminwon.molit.go.kr/faqList.do?>, 검색일: 2025.05.21.)

## 2) 다락의 공간적 특성 변화 고찰

### ■ 다락의 위치 변화

- 과거 다락은 부엌 및 화장실 상부에 위치했으나, 현대의 주택에서는 지붕의 모양과 가족 구성원의 필요에 따라 다락의 위치 상이
  - 전통가옥에서의 다락은 문헌상 정의에 ‘부엌천장과 지붕 사이의 공간’으로 다락의 위치 명시
    - ※ 김수범(2009)에 따르면, 조선시대 주택에서 다락이 위치하는 공간은 부엌, 방, 광 등으로 다양했으나, 안채에 설치된 다락의 68%, 사랑채에 설치된 다락의 62% 이상이 부엌 상부에 위치 → 부엌에 아궁이를 설치하면서 낮아진 바닥으로 인해 높이 확보가 가능했기 때문인 것으로 추측<sup>10)</sup>
  - 1960~70년대의 주택에서도 부엌 상부에 다락이 위치하였으며, 1980년대 부터는 화장실 상부에 위치하는 경우가 대다수인 것으로 확인
    - ※ 김정진(1987)에 따르면, 청주시의 1966년부터 1975년까지 조사한 주택 가운데 87.7%가 부엌 상부에 다락 위치, 1975년에는 96.9%, 1976년에는 43.3%로 계속 감소 → 아궁이가 없어지며 입식 부엌으로 변화하면서 다락 위치도 변화<sup>11)</sup>
  - 현대의 주택에서는 지붕의 모양과 가족 구성원의 필요에 따라 다락의 위치가 정해지는 것을 확인<sup>12)</sup>
    - ※ 김아연(2019)에서 단독주택 115채의 다락 140개를 분석한 결과, 가족 구성 및 필요 등에 따라 다락의 용도와 출입공간, 연계도구(계단, 고정사다리, 접이 사다리), 다락과 연결된 공간 등이 다양한 것으로 확인<sup>13)</sup>



[그림 2-2] 다락의 위치 변화 (단면 개념)

출처: 김아연(2019, p.8)

10) 김수범(2009, p.22)

11) 김정진(1987, pp.349-350); 김아연(2019, p.8)

12) 김아연(2019, p.8)

13) 김아연(2019, pp.31-38)

## ■ 다락의 기능 변화

- 다락은 과거 주로 수장공간으로 쓰이다가 2010년대 이후부터는 생활공간으로 변형하여 사용하는 사례 등장
  - 조선시대 주택에서 다락은 일반적으로 부엌 또는 방 상부에 넓은 공간을 차지하고 있었으며, 일부 주택에서는 주거공간에 다락을 적극적으로 계획<sup>14)</sup>
  - 우리나라 근대주택에서도 대부분 다락을 설치하여 사용한 것으로 추정되며, 주 용도는 수장공간, 일부는 생활에 필요한 공간으로 사용한 것으로 추측<sup>15)</sup>
  - 1990년대부터는 저층부에 1인 가구를 위한 원룸을 확보하고 최상층과 다락은 주인 세대가 거주하는 건축모델이 등장했는데, 주인 세대에서 다락을 주거공간으로 전용하여 사용하는 상황 발생<sup>16)</sup>
  - 2010년대에는 다가구주택, 땅콩주택, 협소주택, 원룸형 오피스텔 등 다양한 주택 유형에서 다락을 생활공간으로 전용하여 사용하는 사례 등장<sup>17)</sup>
- ※ 김아연(2019)에서 단독주택 115채의 다락 140개를 분석한 결과, 다락을 거실(거주, 집무, 작업, 오락 등의 용도)로 사용하는 비율이 72.9%에 달하는 것으로 확인<sup>18)</sup>



[그림 2-3] 2010년대 이후 다락을 생활공간으로 활용하는 사례

출처: 박효성(2022, p.16)

14) 최인호, 홍승재(1997, pp.1-2)

15) 박효성(2022, p.12)

16) 박효성(2022, p.15)

17) 박효성(2022, pp.15-16)

18) 김아연(2019, p.33)

## 2. 다락 설치에 관한 법적 기준의 변천과 현황 검토

### 1) 다락 설치에 관한 법적 기준의 변천과정

#### ■ 다락 관련 법적 기준의 제개정 연혁

- 1978년 「건축법 시행령」에 바닥면적 산정제외 대상으로 ‘다락’이 등장한 이후 반자높이 또는 층고에 대한 기준은 세 차례 개정됨
  - 1978년 「건축법 시행령」에서 바닥면적 산정제외 대상으로 ‘다락방’이 등장하였으나, 1982년 개정을 통해 ‘다락’으로 용어 변경
  - 이는 다락의 기능(용도)을 거실과 구분하기 위한 것으로 해석 가능
  - 1992년 다락의 바닥면적 산정제외 기준을 반자높이 1.8m 이하에서 층고 1.5m 이하로 변경한 것은 사용승인 이후 반자를 철거하여 불법적인 층고 확장을 방지하고자 변경한 것으로 해석 가능
- ※ 반자높이: 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이  
(「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법) 제1항제7호)
- ※ 층고: 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이  
(「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법) 제1항제8호)
- 2005년에는 경사지붕에 대한 완화된 높이기준(1.8m 이하) 마련

|                      |   |                |   |            |         |                              |
|----------------------|---|----------------|---|------------|---------|------------------------------|
| 1978년                | ▶ | 1982년          | ▶ | 1992년      | ▶       | 2005년                        |
| [다락방]                |   | [다락]           |   | [다락]       |         | [다락]                         |
| 반자높이 1.8m 이하         |   | 반자높이 1.8m 이하   |   | 층고 1.5m 이하 |         | 층고 1.5m 이하<br>(경사지붕 1.8m 이하) |
| 거실과 다락의 용도 구분<br>명확화 |   | 불법적 공간활용 방지 목적 |   |            | 경사지붕 허용 |                              |

[그림 2-4] 「건축법 시행령」에서 다락 관련 규정의 변천과정  
출처: 박효성(2022, p.18)

## 2) 다락 설치에 관한 법적 기준 현황

### ■ 현행법상 다락 설치 관련 법적 기준

- 현행 「건축법 시행령」에서 다락은 바닥면적 산입 제외대상으로 규정하며 그 외 규정은 전무
  - 현행 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법) 제1항제3호라목에 따르면, 다락은 층고 1.5m(경사지붕 1.8m) 이하인 경우 바닥면적에서 산입을 제외한다는 규정 외에는 별도 규정이 없는 것으로 확인
- 현행 「건축법」상 거실은 반자높이 2.1m 이상 등의 기준을 충족해야 하므로, 현행법상 다락은 거실로 사용불가
  - 「건축법」 제2조제1항제6호에서 ‘거실’은 “건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방”을 의미하며, 거실이 되기 위해서는 바닥면적에 1/20 이상 환기창이나 개구부가 설치되고 거실의 반자높이 2.1m 이상, 거실의 채광, 거실의 방습 등의 규정을 충족하여야 「건축법」상 거실로 인정
  - 그러나 다락은 반자높이 2.1m 미만으로 「건축법」에서 정한 거실 요건에 충족되지 않아 거실 용도로는 사용 불가

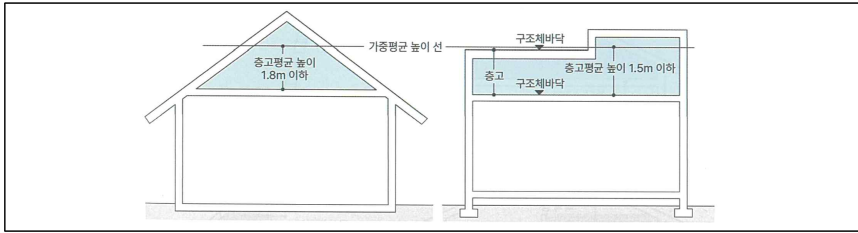
#### ※ 「건축법 시행령」에서의 ‘다락’ 관련 규정

**제119조(면적 등의 산정방법)** ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태)의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 내부에 설치하는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간(각 세대나 실별로 외부 공기에 직접 닿는 곳에 설치하는 경우로서 1제곱미터 이하로 한정한다), 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 않는다.

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제35221호(2025.01.21. 타법개정) 제119조



[그림 2-5] 다락의 층고 요건

출처: 이재인(2023, p.161)

※ 「건축법」에서의 ‘거실’ 관련 규정

**제2조(정의)** ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “거실”이란 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말한다.

※ 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에서의 ‘거실’ 관련 규정

**제16조(거실의 반자높이)** ① 영 제50조의 규정에 의하여 설치하는 거실의 반자(반자가 없는 경우에는 보 또는 바로 윗층의 바닥판의 밑면 기타 이와 유사한 것을 말한다. 이하 같다)는 그 높이를 2.1미터 이상으로 하여야 한다.

**제17조(채광 및 환기를 위한 창문등)** ① 영 제51조에 따라 채광을 위하여 거실에 설치하는 창문등의 면적은 그 거실의 바닥면적의 10분의 1 이상이어야 한다. 다만, 거실의 용도에 따라 별표 1의3에 따라 조도 이상의 조명장치를 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 영 제51조의 규정에 의하여 환기를 위하여 거실에 설치하는 창문등의 면적은 그 거실의 바닥면적의 20분의 1 이상이어야 한다. 다만, 기계환기장치 및 중앙관리방식의 공기조화설비를 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다. (이하 생략)

**제18조(거실등의 방습)** ① 영 제52조의 규정에 의하여 건축물의 최하층에 있는 거실바닥의 높이는 지표면으로부터 45센티미터 이상으로 하여야 한다. 다만, 지표면을 콘크리트바닥으로 설치하는 등 방습을 위한 조치를 하는 경우에는 그러하지 아니하다. (이하 생략)

**제24조(건축물의 마감재료 등)** ① 법 제52조제1항에 따라 영 제61조제1항 각 호의 건축물에 대하여는 그 거실의 벽 및 반자의 실내에 접하는 부분(반자돌림대·창대 기타 이와 유사한 것을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 마감재료(영 제61조제1항제4호에 해당하는 건축물의 경우에는 단열재를 포함한다)는 불연재료·준불연재료 또는 난연재료를 사용해야 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 부분의 마감재료는 불연재료 또는 준불연재료를 사용해야 한다.

1. 거실에서 지상으로 통하는 주된 복도·계단, 그 밖의 벽 및 반자의 실내에 접하는 부분
2. 강판과 심재(心材)로 이루어진 복합자재를 마감재료로 사용하는 부분

② 영 제61조제1항 각 호의 건축물 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거실의 벽 및 반자의 실내에 접하는 부분의 마감은 제1항에도 불구하고 불연재료 또는 준불연재료로 하여야 한다.

1. 영 제61조제1항 각 호에 따른 용도에 쓰이는 거실 등을 지하층 또는 지하의 공작물에 설치한 경우의 그 거실(출입문 및 문틀을 포함한다)
2. 영 제61조제1항제6호에 따른 용도에 쓰이는 건축물의 거실 (이하 생략)

출처: 「건축법」 법률 제20424호(2024.03.26. 일부개정) 제2조; 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 국토교통부령 제1384호(2024.08.25. 일부개정) 제16조~제18조 및 제24조

### 3. 다락 설치에 관한 사회적 논의 및 문제사례 검토

#### 1) 다락 설치에 관한 사회적 논의

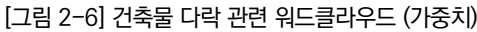
##### ■ 다락 설치 관련 「언론보도」 내용 분석

- 빅카인즈 홈페이지를 활용하여 ‘건축물 다락’으로 최근 10년간(2015년 1월 1일부터 2025년 5월 22일까지) 관련 언론보도 검색
  - 건축물 다락 관련 언론기사 총 129건을 대상으로 내용 분석 실시
- 최근 10년간 다락 관련 언론보도를 a) 지자체에서의 다락 관련 기준 신설 및 규제 완화사항, b) 다락에서의 문제제기 및 불법적발, c) 다락 관련 규제 개선 논의, d) 다락 관련 부동산 홍보, e) 기타로 구분하여 내용 분석
  - 다락 관련 언론보도 129건을 검토한 결과, d) 다락 관련 부동산 홍보가 45%로 가장 높은 비율을 차지하였고, b) 다락에서의 문제제기 및 불법적발, c) 다락 관련 규제개선 논의, a) 지자체에서의 다락 관련 기준 신설 및 규제 완화사항 순으로 확인

[표 2-3] 최근 10년간 ‘다락’ 관련 언론보도 유형별 현황 (단위: 건, %)

| 구분 | a)<br>지자체에서의<br>다락 관련<br>기준 신설 및<br>규제 완화사항 | b)<br>다락에서의<br>문제제기 및<br>불법적발 | c)<br>다락 관련<br>규제개선 논의 | d)<br>다락 관련<br>부동산 홍보 | e)<br>기타 | 계     |
|----|---------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|----------|-------|
| 건수 | 17                                          | 26                            | 22                     | 58                    | 6        | 129   |
| 비율 | 13.2                                        | 20.2                          | 17.1                   | 45.0                  | 4.7      | 100.0 |

출처: 빅카인즈 홈페이지 (검색어: 건축물 다락, 검색기간 2015.01.01.~2025.05.22., 전체 언론사)  
(<https://www.bigkinds.or.kr/>, 검색일: 2025.05.22.)



- 유형별 세부 내용 분석결과, 다락 설치와 관련한 다음의 사회적 논의를 확인
  - a) **지자체에서의 다락 관련 기준 신설 및 규제 완화사항**과 관련해서는, 서울 은평구, 마포구, 흥성군, 제주특별자치도 및 제주시에서 다락 관련 기준을 마련한 내용과, 농막에 다락을 허용하는 등 다락과 관련한 규제를 완화한 내용 포함
  - **현행 건축법령에서는 바닥면적 산업제의 외에 다락 관련 규정이 없으므로**, 건축법령상 다락과 관련한 위임규정이 없음에도 허가권자인 지자체에서 별도의 기준을 마련하여 운영 중인 것으로 확인
  - b) **다락에서의 문제제기 및 불법적발**과 관련하여서는, 농막에서 다락을 허용하고 심의에서 중간층 다락(누다락)을 허용 또는 불허하는 등의 문제를 제기하는 내용과, 다락을 주거용으로 사용하거나 다락에 '층 쪼개기'하여 가구 수를 증가하는 등의 불법행위를 적발한 내용 포함
  - c) **다락 관련 규제개선 논의**와 관련하여 우선 지자체 단위에서는 심의의견으로 다락 설치금지 등의 의견을 주지 않도록 개선이 필요하거나 지역 건축사와 간담회를 통해 다락 관련 기준의 개선방향을 논의하는 내용 포함
  - 또한 2016년 국토교통부 차원에서 국토교통부장관이 다락의 구조·설치 기준을 정할 수 있도록 개정을 추진하려고 하였으나, 실제로는 개정되지 못한 것으로 확인
  - 그 외 지식산업센터 내 다락은 층고를 3m까지 허용하되 다락의 피난 및 안전관리에 필요한 사항을 국토교통부령으로 위임하는 개정안이 있었고, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 한옥 다락의 층고 산정방식을 명확하게 규정하도록 개정하는 내용 포함

- 다락과 관련한 언론보도 중 가장 많은 비중을 차지한 **d) 다락 관련 부동산 홍보** 기사에서 대상 건축물의 용도는 다양했으나, 대부분 다락을 주거용으로 사용할 수 있다는 점을 강조하여 홍보
- **e) 기타**에서는 분양 홍보 내용과 달리 실제로는 창고형 다락에 불과했다는 내용과 만화방, 키즈카페 등 복층형 다락과 관련한 논쟁 등이 포함

[표 2-4] '다락' 관련 언론보도 유형별 주요내용

| 유형                                       | 주요내용                           |                                                                      | 지자체                                                        |   |
|------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---|
| a)<br>지자체에서의<br>다락 관련 기준 신설 및<br>규제 완화사항 | 다락 관련 기준 신설                    | 평지붕과 경사지붕의 혼합형태 금지,<br>바닥난방과 급수시설 등 금지                               | 서울 은평구                                                     |   |
|                                          |                                | 다락 설치기준 마련                                                           | 서울 마포구                                                     |   |
|                                          |                                | 다락에 대한 업무처리기준 마련                                                     | 홍성군                                                        |   |
|                                          |                                | 건축허가 시 다락의 세부기준 운영                                                   | 제주시                                                        |   |
|                                          |                                | 도에서 다락 기준의 표준안 마련                                                    | 제주도                                                        |   |
|                                          | 다락 관련 규제 완화                    | 농막에 다락 설치 허용                                                         | 충남 금산군<br>경남 김해시<br>경남 하동군                                 |   |
|                                          |                                | 다락이 독립된 층으로 판단될 경우<br>바닥면적에 산입되어<br>불법증축에 해당된다는 규제 개선<br>(중소기업 옴부즈만) | -                                                          |   |
| b)<br>다락에서의<br>문제제기 및<br>불법적발            | 문제 제기                          | 농막에서의 다락 허용                                                          | -                                                          |   |
|                                          |                                | 감리비에서 다락은 제외되는 문제                                                    | -                                                          |   |
|                                          |                                | 심의에서 중간층 다락(누다락) 문제                                                  | 경기 시흥시                                                     |   |
|                                          | 불법행위 적발                        | 다락의 불법 용도변경(주거용)                                                     | 부산 기장군                                                     |   |
|                                          |                                | 다락을 주택으로 사용하여 가구 증가                                                  | 경남 진주시                                                     |   |
| c)<br>다락 관련<br>규제개선 논의                   | 개선사항 논의                        | 심의 시 다락 설치금지 관련 의견을<br>제시하지 못하도록 개선 필요                               | 서울시                                                        |   |
|                                          |                                | 지역 건축사와 간담회를 개최하여<br>다락 운영범위 및 기준 개선방향 논의                            | 경기 의왕시<br>경기 과천시<br>충북 청주시                                 |   |
|                                          | 국토교통부 차원의<br>관련 기준 마련 추진       |                                                                      | 국토교통부장관이 다락의<br>구조·설치기준을 정할 수 있도록<br>개정 추진 (※ 미개정)         | - |
|                                          | 건축물<br>용도에<br>따른<br>다락규정<br>논의 | 지식산업<br>센터                                                           | 다락 층고를 3m까지 허용,<br>다락의 피난 및 안전관리 등에<br>필요한 사항을 국토교통부령으로 위임 | - |
|                                          |                                | 한옥                                                                   | 층고 산정방법을 명확하게 규정할 필요<br>(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」)           | - |

(표 계속)

| 유형                    | 주요내용              |                                                            | 지자체 |
|-----------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|-----|
| d)<br>다락 관련<br>부동산 홍보 | 다락 설치 홍보          | 공동주택, 오피스텔, 테라스하우스,<br>업무시설, 생활숙박시설,<br>지식산업센터 기숙사, 공유주택 등 | -   |
| e)<br>기타              | 부동산 피해            | 복층구조를 내세워 분양했으나<br>실제로는 창고형 다락에 불과                         | -   |
|                       | 복층형 다락<br>(중층 개념) | 만화방, 키즈카페 등의 복층다락을<br>지자체에서 불법으로 간주하는 문제                   | -   |

출처: 빅카인즈 홈페이지 (검색어: 건축물 다락, 검색기간 2015.01.01.~2025.05.22., 전체 언론사)  
(<https://www.bigkinds.or.kr/>) (검색일: 2025.05.22.)

#### ■ 다락 설치 관련 「법제처 법령해석례」 내용 분석

- 법제처의 법령해석례 중 ‘다락’과 관련한 법령해석례는 총 4건으로 확인
- a) 다락의 설치 위치, b) 다락의 층고 또는 면적 산정기준, c) 다락의 계단 관련  
규정에 대한 법령해석례로 구분하여 내용 분석
  - a) 다락의 설치위치(17-0184)에 대한 법제처의 법령해석은 법령상 명확한  
규정이 없어 다락이 건축물 최상층에만 제한된다고 보기 어렵다는 의견이  
었으나, 이 해석은 다락의 설치 위치를 지붕과 천장 사이 공간을 가로막아  
설치한 곳으로 해석한 국토교통부, 그리고 최상층에만 허용하고 있는 일부  
지자체의 기준과 상충
  - b) 다락의 층고 또는 면적 산정기준과 관련하여서는 다락의 층고 산정기준  
(10-0182)과 허가 또는 신고사항 변경 시 변경되는 부분의 바닥면적에  
다락 면적 포함 여부(23-0751)에 대한 법령해석례 포함
  - c) 다락의 계단과 관련하여서는 거실과 다락의 연결계단에 규정 적용 여부  
(09-0041)에 대한 법령해석례 포함

[표 2-5] ‘다락’ 관련 법제처 법령해석례

| 연도          | 안전번호    | 질의요지                                       | 회신내용                                                                                                                                |
|-------------|---------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) 다락의 설치위치 |         |                                            |                                                                                                                                     |
| 2017        | 17-0184 | 다락을<br>최상층이 아닌<br>중간층에 설치할 수<br>있는지에 대한 여부 | 통상적으로 다락의 의미를 고려할 때<br>구체적인 다락의 의미, 다락의 설치 장소나 위치 등에 대한<br>건축법령상 명문의 규정이 없으나,<br>다락의 설치 장소나 위치가 반드시 건축물의 최상층으로<br>제한된다고 보기는 어렵다고 회신 |

(표 계속)

| 연도                          | 안전번호    | 질의요지                                                      | 회신내용                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|---------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>b) 다락의 층고 또는 면적 산정기준</b> |         |                                                           |                                                                                                                                                            |
| 2010                        | 10-0182 | 경사지붕에서의 다락 층고 산정기준                                        | 「건축법 시행령」 제119조제1항제8호에 근거, 높이가 다른 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 산정한다고 회신                                                                                    |
| 2023                        | 23-0751 | 다락의 면적이 변경되는 경우 '변경되는 부분의 바닥면적의 합계'에 포함되는지의 여부            | 건축주가 「건축법」 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하는 경우로서 다락의 면적이 변경되는 경우, 그 '변경되는 다락의 면적'은 같은 법 시행령 제12조제3항제1호 각 목 외의 부분에 따른 '변경되는 부분의 바닥면적의 합계'에 산입되지 않는다고 회신 |
| <b>c) 다락의 계단 규정</b>         |         |                                                           |                                                                                                                                                            |
| 2009                        | 09-0041 | 공동주택 최상층에서 거실과 다락을 연결하는 계단을 설치하는 경우 세대 내 계단 규정이 적용되는지의 여부 | 공동주택의 최상층 세대에서 거실과 다락을 연결하는 계단을 설치하는 경우, 해당 세대원이 전용으로 사용하는 주거시설이므로 주택의 구조에 포함, 따라서 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제16조의 세대 내 계단에 대한 기준이 적용된다고 회신                        |

출처: 정부입법지원센터 홈페이지 (법령해석-법령해석례 메뉴에서 '다락'으로 검색)  
<https://www.lawmaking.go.kr/nl4li/lsltptEmp/list?pageIndex=1&mode=all&prdFrDay=&prdToDay=&lsCptOrg=&tgLsId=&tgLsNm=&catCd=&secCd=&reqrOrgNm=&schKeyword=%EB%8B%A4%EB%9D%BD>, 검색일: 2025.05.21.)

## ■ 다락 설치 관련 「국토교통부 질의회신」 내용 분석

- 국토교통부 질의회신 중 '다락'과 관련된 회신은 총 10건으로 확인
- 다락 설치와 관련한 국토교통부 질의회신은 a) 다락의 층고 산정방법, b) 다락의 바닥면적 또는 층수 산입 제외여부, c) 지자체에서의 다락 관련 규제 운영방식에 대한 질의로 구분하여 내용 분석
  - 주로 특정 사례에 대한 a) 다락의 층고를 산정하는 방법과 다락에 포함될 경우 b) 바닥면적과 층수 산입에서 제외되는지에 대한 질의가 가장 많은 것으로 확인하였으며, 그 외 c) 지자체에서의 다락 관련 규정 운영방식에 대한 질의도 확인
  - 이와 같은 질의가 발생하는 원인은 건축법령상 다락에 대한 기준이 바닥 면적 산입제의 규정 외에는 명확하지 않고, 그 외 다락 설치와 관련한 기준을 허가권자인 지자체에서 각기 다르게 운영하기 때문임

- 특히 다락에 문 설치 가능 여부와 바닥구조체에 대한 질의의 경우, 허가권자인 특정 지자체가 다락에 문을 설치하지 못하게 하거나 다락의 바닥구조체로 목구조만 허용한 것에서 기인

[표 2-6] '다락' 관련 국토교통부 질의회신 내용

| 연도                               | 등록일자<br>(수정일자)              | 질의요지                                                                                                                                                          | 회신내용                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a) 다락의 층고 산정방법</b>            |                             |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2009                             | '09.08.28.<br>( '22.06.29.) | 건축물의 복층부분 상부에<br>합판 등을 설치하여<br>층고를 1.5m 이하가<br>되도록 할 경우<br>이를 바닥면적 산정 시<br>제외되는 다락으로<br>볼 수 있는지의 여부                                                           | 다락은 지붕과 천장사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등<br>부수적으로 사용하기 위한 공간으로서<br>「건축법 시행령」 제119조 제1항제3호마목의<br>규정에 의하면 층고가 1.5m 이하인 다락은<br>바닥면적에 산입하지 아니하고<br>층수에도 산입하지 아니하는 것인 바,<br>이를 거실로 사용하거나<br>층고가 1.5m를 초과하는 경우에는<br>바닥면적 및 층수에 산입하여야 할 것으로 판단       |
|                                  | '09.08.28.<br>( '19.05.24.) | 건축물의 층고 산정 시<br>다락의 높이가 다른 경우<br>높이 산정방법                                                                                                                      | 「건축법 시행령」 제119조제1항제8호 단서규정에 의하여<br>동일한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는<br>그 각 부분의 높이에 따른 면적에 따라<br>가중평균한 높이를 층고로 산정                                                                                                                       |
| 2011                             | '11.12.27.<br>( '19.05.24.) | 공동주택 경사지붕에<br>층고 1.8m 이하 다락을<br>허가받았으나<br>경사 하단부에<br>물끊기 홈통을 설치한 경우<br>다락의 가중높이 산정 기준 및<br>물끊기 홈통 부분을<br>메운 경우의 산정기준,<br>물끊기 홈통을 포함한<br>처마에서부터 다락의<br>층고 산정기준 | 다락의 층고는 다락에 해당하지 아니하는 부분을 제외<br>하고 그 층고를 산정함이 타당할 것이니,<br>질의의 물끊기 홈통(수로) 부분을 메운다 하더라도<br>동 부분을 포함하여 그 층고를 산정할 수는 없을 것임.<br>「건축법 시행령」 제119조제1항제6호에서 정하고 있는<br>처마높이 산정을 위한 처마의 위치에 관한 사항으로,<br>처마를 다락의 층고 산정을 위한 기준으로 보도록<br>하는 것은 아님 |
| 2012                             | '12.12.20.<br>( '22.06.29.) | 경사지붕 다락의<br>층고산정 방법                                                                                                                                           | 층고는 「건축법 시행령」 제119조제1항제8호에 따라<br>산정,<br>한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는<br>그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라<br>가중평균한 높이로 산정                                                                                                                         |
| <b>b) 다락의 바닥면적 또는 층수 산입 제외여부</b> |                             |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2010                             | '10.11.15.<br>( '19.05.24.) | 다락이 1.5m 이상인 경우<br>바닥면적의 산입여부                                                                                                                                 | 거실로 사용하거나<br>층고가 1.5m 초과하는 경우 바닥면적 및 층수에 산입                                                                                                                                                                                         |

(표 계속)

| 연도   | 등록일자<br>(수정일자)              | 질의요지                                                                                                           | 회신내용                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2011 | '11.12.27.<br>( '19.05.24.) | 지상 6층 건축물의<br>5층 부분 층고가 높아<br>천정을 새로 설치하는 경우<br>기존 천정 사이에 생기는<br>공간을 다락으로 보아<br>바닥면적에 산입하지<br>않아도 되는지 여부       | 다락은 일반적으로 지붕과 천장 사이 공간을 가로막아<br>물건의 저장 등을 위하여 부수적으로 사용되는 공간으로서,<br>층고가 1.5m(경사지붕은 1.8m) 이하인 경우에는<br>이를 다락으로 보아<br>바닥면적 산정시 제외할 수 있도록 하고 있는 바,<br>질의부분이 건축법령에 정하는 기준에 적합한 경우에는<br>이에 따른 건축기준을 완화하여 적용할 수 있을 것으로 판단                                                                                |
|      | '11.12.27.<br>( '19.05.24.) | 지붕이 경사진 다락의<br>층고 산정방법과<br>바닥면적에서 제외되는<br>건축물의 옥상부분<br>(다락, 계단탑 일체화)의<br>층수 포함 여부                              | 층고는 방의 바닥 구조체 윗면으로부터<br>위층 바닥 구조체의 윗면까지의 높이로 하도록 하고 있<br>으나, 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는<br>각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중 평균한 높이로 규정,<br>지붕이 경사진 다락은 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라<br>가중 평균한 높이를 층고로 하여야 하며<br>이 경우 층고가 1.8m 이하인 다락은<br>바닥면적 및 층수에 산입되지 않음                                                        |
|      | '11.12.27.<br>( '19.05.24.) | 판매시설로서<br>지붕이 없는 저층을<br>가로막아(층고 1.5m 이하)<br>물건 등을 저장하는 공간을<br>구획한 경우<br>다락으로 간주하여<br>바닥면적 산정 시<br>제외할 수 있는지 여부 | 층고가 1.5m(경사지붕 1.8m) 이하에 해당하는 경우에는<br>바닥면적과 층수 산정에서 제외할 수 있도록 하고 있는 바,<br>이는 창의적인 건축설계를 도모하고<br>국민편의를 증진시키고자<br>설계과정에서 발생하는 건축물의 부수적인 공간에 대해<br>일부 건축기준을 완화하여 적용할 수 있도록 하고자 하는 것<br>따라서, 일반적으로 정의되고 있는 '다락'의 사전적 의미 외<br>건축법령에서 정하는 기준에 적합한 경우에는<br>이를 '다락'으로 보아 건축기준을 완화하여 적용하는 것이<br>타당할 것으로 판단 |

## c) 지자체에서의 다락 관련 규제 운영방식

|      |                             |                                                                                                                                                         |                                                                                                                        |
|------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2011 | '11.12.27.<br>( '19.05.24.) | 공동주택 지붕에<br>일부 다락을 설치하고<br>다락 앞(옆)에<br>지붕바닥을 이용할 수 있는<br>문 설치 여부                                                                                        | '다락'에 설치하는 문에 대하여는<br>건축법령에서 별도로 규정하고 있지 아니함을<br>알려 드리오니,<br>보다 구체적인 사항은 자세한 자료를 갖추어<br>해당 지역의 허가권자인 시장·군수·구청장에게 문의 요망 |
|      | '11.12.27.<br>( '19.05.24.) | 건축법을 배제한 채<br>인허가권자 임의로<br>다락에 대한 행정규제를<br>강화할 수 있는지,<br>다락으로 사용하고자 하는<br>바닥구조체를<br>철근콘크리트 슬래브로<br>시공할 경우 다락으로의<br>인정 여부(반드시 목구<br>조체로 시공해야만 인정<br>되는지) | 건축법령에서 '다락'의 층고를 최고높이로 적용하거나<br>그 바닥구조체를 반드시 목구조로만 하도록<br>정하고 있지는 않음                                                   |

출처: 국토교통부 민원마당 홈페이지, 민원신청-자주하는질문(FAQ)에서 '다락' 검색.  
(<https://eminwon.molit.go.kr/faqList.do?>, 검색일: 2025.05.21.)

## 2) 다락 설치에 관한 문제사례 검토

### ■ 개요

- 최근 10년간 다락 관련 언론보도 내용과 다락 또는 옥탑 관련 위반건축물 사례를 분석하여 문제사례를 유형화하고, 유형별 문제 양상 분석

### ■ (유형1) 최상층 층 쪼개기를 통해 다락을 불법 개조하여 거실로 사용 (※ 다세대주택)

- **(현황)** 다세대주택 최상층 및 옥탑부에 다락을 불법개조하여 주거공간으로 사용
  - 다세대주택 최상층의 층고를 높게 계획하고 사용승인 받은 후 주거용 다락(복층형)으로 불법개조하여 분양가를 5~6천만 원 높게 책정하여 분양<sup>19)</sup>
- **(문제점 및 피해)** 분양업체는 경제적 이득을 얻지만, 이로 인한 주거환경 및 안전 문제, 이행강제금 부과 등의 피해는 거주자에게 전가
  - 현행법상 다락은 수납공간으로 해석하고 있어 주거공간이 아니나 거실로 불법개조하고 있으며, 거실의 반자높이(2.1m) 및 거실로서의 환기·채광 등의 법적기준은 충족하지 못하는 실정
  - 특히 불법개조를 통해 설치한 다락이므로 화재 및 피난안전 기준을 준수하지 않아 화재발생 시 안전에 매우 취약한 구조
  - 분양업체는 경제적 이득이 발생하나 불법행위 적발 시 원상복구 명령 또는 이행강제금 부과대상은 현(現) 소유주이며, 불법행위를 행한 건설사 등은 법적 책임이 전무
  - 사용승인 이후 다락을 거실로 사용하기 위해 개조하는 경우 별도의 행정 절차가 없어 제도적 사각지대 존재



[그림 2-7] 다세대주택 5층의 다락 불법개조 사례

출처: (左) 강정규(2019, 4월 10일 기사), (右) 이지은(2019, 12월 13일 기사)

19) 강정규(2019, 4월 10일 기사)

■ (유형2) 중간층의 층 쪼개기를 통해 다락을 불법 개조하여 거실로 사용  
(※ 오피스텔, 근린생활시설, 지식산업센터 등)

- (현황) 근린생활시설, 오피스텔 등에서 내부공간 층고를 4~5m 정도로 확보하고 준공 후 중간슬래브를 설치하여 거실로 사용
  - 내부공간에 사실상 2개의 층을 만들어 바닥면적이 증가하는 형태
  - 2015년 경기 수원시의 일제조사 결과, 수원종합공구단지 25개동 상가 667곳 중 207곳에서 이와 같은 무단증축과 불법개조 사실을 확인하였으나, 일부 상인들은 단속이 나오면 철거했다가 다시 쪼개기를 반복<sup>20)</sup>
  - 2023년 경기 의정부시 등에서는 지식산업센터에서의 층 쪼개기 민원 등이 다수 발생하여 이와 관련한 집중단속 실시<sup>21)</sup>
- (문제점 및 피해) 화재 발생 시 스프링클러 등이 합판 등 중간 슬래브에 가로막히게 되어 방화구획, 구조하중 등의 문제로 화재·붕괴 위험 증가
  - 오피스텔, 근린생활시설, 지식산업센터 등에서 준공 이후 별도의 행정절차 없이 다락을 만들어 주거공간, 사무실, 영업공간 등으로 사용하고 있으나, 화재 발생 시 스프링클러 등이 합판 등 중간 슬래브에 가로막히게 되어 방화구획, 구조하중 등의 문제로 화재·붕괴위험이 증가할 우려



근린생활시설 내 다락을 불법설치하는 예시

지식산업센터 내 다락 무단증축 사례

[그림 2-8] 중간층의 층 쪼개기를 통해 다락을 불법 설치하여 거실로 사용한 사례

출처: (左) 형제철물 블로그(2024, <https://blog.naver.com/brothersc/223478556887>, 검색일: 2025.07.31.),  
(右) 강영한(2023, 5월 12일 기사)

20) 이경훈(2018, 8월 30일 기사)

21) 강영한(2023, 5월 12일 기사)

■ (유형3) 수납공간으로 사용승인 받은 다락을 불법 개조하여 1~2가구 추가 임대  
(※ 다가구주택)

- (현황) 다가구주택의 창고용 다락을 주거공간으로 불법 용도변경하여 임대
    - 다가구주택의 창고용 다락으로 사용승인 받은 후 내부계단을 폐쇄하여 1~2가구 추가 임대 <그림 2-9 참조>
  - (문제점 및 피해) 추가 가구의 발생으로 주거환경 악화 및 구조·화재안전 우려
    - 건축주는 추가 임대로 경제적 이익이 발생하는 반면, 추가 임대가가 발생하면서 주차장 및 기반시설 부족, 과밀거주 등의 도시문제 발생 우려
    - 특히 다락을 주거공간으로 임대하였을 경우의 구조하중이 검토되지 않아 구조안전상 위험하며, 화재발생 시 도면과 다른 내부구조 등으로 인해 구조활동에 어려움을 겪을 수 있는 등 구조 및 화재안전에 취약
- ※ 2018년 다가구주택 1층 주차장에서 전기적 요인으로 발생한 화재로 10명의 사상자 발생 → 화재와 직접적 연관은 없었으나 실제 도면과 다른 내부 구조 (신고는 14가구, 실제로는 15가구)가 구조대원의 신속한 인명구조 활동에 악영향을 줄 수 있을 것으로 우려 (박기원, 2018, 10월 29일자 기사)
- 그 외 불법적인 수익 구조로 인해 세금 회피 등 우려



[그림 2-9] 다락을 주거용으로 불법 용도변경하여 가구 수를 증가한 사례

출처: (上/左) 차주하(2018, 10월 22일 기사), (上/右) 화성시 건축과(2020); 라라건축사사무소 블로그 (2020, <https://m.blog.naver.com/lalaarchi/221824832335>, 검색일: 2025.07.31.)  
(下) 최우철(2013, 12월 6일 기사)

#### ■ (유형4) 옥탑부에 지붕 또는 물탱크실 등을 불법 개조하여 다락 설치

- (현황) 건축물 옥탑부에 다락을 설치하기 위해 평지붕을 경사지붕으로 개조하거나 물탱크실 등을 개조
  - 평지붕이었던 단독주택을 경사지붕으로 개조한 후 다락을 불법증축하여 실질적으로는 2층으로 사용 <그림 2-10 참조>
    - ※ 해당 위반건축물 사례는 1층 건축면적 및 연면적이 모두 87.92㎡의 주택이나 건축물대장상 위반한 다락의 면적 또한 87.92㎡인 것으로 보아, 실질적으로는 단독주택을 2층으로 무단 증축한 것으로 추측<sup>22)</sup>
  - 배수지에서 직접 가정의 수도로 공급되는 직결급수가 확대되면서 옥상의 물탱크실을 사용하지 않게 됨에 따라 근린생활시설, 단독주택 등의 기존 물탱크실을 다락으로 불법 개조하여 사용하는 사례 발생
    - ※ 2023년 충남 당진시에서는 다가구주택 밀집지역과 대학가를 중심으로 단속하여 198건의 불법건축물을 적발했으며, 가구 간 경계벽을 쌓아 가구 수를 늘리거나 물탱크실·옥탑방을 주택으로 불법개조한 것을 확인<sup>23)</sup>
- (문제점 및 피해) 다락의 하중을 고려하지 않아 구조안전상 위험하며 물탱크실 등을 불법개조하는 경우 환기·채광이 부족하여 주거환경 열악
  - 건축물 준공 이후 옥탑부에 다락을 설치하려는 경우 건축물의 높이가 증가하여 증축신고 대상이며, 개조 과정에서 기존 지붕슬래브를 절단해체하므로 대수선 허가대상에도 해당
  - 즉, 이와 같이 다락을 개조할 경우 증축 신고 또는 대수선 허가 등의 적법한 절차를 거쳐야 하나 실제로는 불법 증축 또는 대수선하는 사례 발생
  - 당초 평지붕 구조체 등이 경사지붕 및 다락 하중을 고려하지 않았기 때문에 지붕 붕괴·균열·처짐 등 구조적 위험 존재
  - 또한 물탱크실 등을 다락으로 개조하는 경우에는 물탱크실로 계획되어 독립된 폐쇄적 방의 형태이므로 환기·채광이 부족하여 주거환경이 열악해지는 문제 야기

22) 해당 주택의 건축물대장을 토대로 연구자 작성

23) 김준호(2016, 8월 1일 기사)



평지붕이었던 단독주택(左)에 경사지붕으로 개조한 후 다락 불법증축(右)

[그림 2-10] 단독주택에 다락을 불법증축하여 위반건축물로 적발된 사례

출처: (左) 네이버 지도 로드뷰 (<https://naver.me/xLsE3E6q>) (2014년 10월 촬영) (검색일: 2025.08.14.)

(右) 네이버 지도 로드뷰 (<https://naver.me/5M5C2Lds>) (2024년 6월 촬영) (검색일: 2025.08.14.)

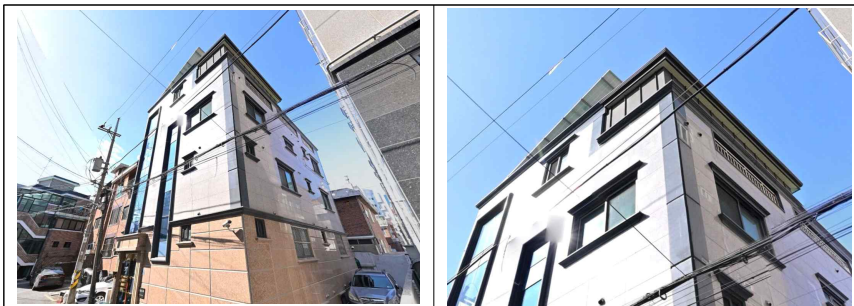


근린생활시설 옥탑부를 다락(방)으로 불법개조하여 적발된 사례

[그림 2-11] 옥탑부를 다락(방)으로 불법개조하여 위반건축물로 적발된 사례

출처: (左) 네이버지도 로드뷰 (<https://naver.me/5u9cKwpK>) (2024년 3월 촬영) (검색일: 2025.08.14.)

(右) 네이버지도 로드뷰 (<https://naver.me/5R489XdE>) (2024년 3월 촬영) (검색일: 2025.08.14.)



다중주택 옥탑부에 다락을 불법개조하여 적발된 사례

[그림 2-12] 다중주택 옥탑부에 다락을 무단증축하여 위반건축물로 적발된 사례

출처: (左) 네이버지도 로드뷰 (<https://naver.me/5SSyMDYZ>) (2025년 2월 촬영) (검색일: 2025.08.20.)

(右) 네이버지도 로드뷰 (<https://naver.me/5r3ZX9Fm>) (2025년 2월 촬영) (검색일: 2025.08.20.)

### ■ (유형5) 허가도서상의 다락 높이를 초과하여 불법 증축

- **(현황)** 다락을 포함하여 건축허가를 받았으나 허가도서상의 다락 높이 (평지붕 1.5m, 경사지붕 1.8m 미만)보다 초과하여 불법 증축
  - 허가를 받을 때는 다락 높이를 적법하게 계획하고 실제 준공은 허가도서상의 다락 높이를 초과하여 다락 설치
  - 기존에 설치된 다락의 높이를 높이기 위해 다락 위에 경사지붕 다락을 얹는 형태로 1개층을 불법증축한 사례도 확인 <그림 2-14 참조>
- **(문제점 및 피해)** 설계단계에서 반영되지 않은 다락의 추가 하중으로 인해 구조 안전에 취약
  - 건축법상 적법한 절차 없이 허가도서상 다락의 높이를 초과하여 설치하는 경우 건축물의 높이가 증가함에 따라 불법 증축으로 간주
  - 다락의 높이 증가로 인해 다락공간이 커짐에 따라 설계 당시 고려하지 않았던 하중이 추가로 발생하여 구조 안전에 취약



[그림 2-13] 허가도서상 다락 높이를 초과하여 위반건축물로 적발된 사례

출처: 한국패시브건축협회 홈페이지

(2023, [https://phiko.kr/bbs/board.php?bo\\_table=z4\\_01&wr\\_id=57607&page=139](https://phiko.kr/bbs/board.php?bo_table=z4_01&wr_id=57607&page=139), 검색일: 2025.08.20.)



[그림 2-14] 다가구주택에 다락을 불법 증축하여 위반건축물로 적발된 사례

출처: (左) 네이버 지도 로드뷰 (<https://naver.me/GreNUbPB>) (2010년 9월 촬영) (검색일: 2025.08.19.)

(右) 네이버 지도 로드뷰 (<https://naver.me/GHYWW13d>) (2024년 12월 촬영) (검색일: 2025.08.19.)

## ■ 유형별 사례에 대한 검토 결과 종합

- 유형2를 제외하면 모두 주거용 건축물의 최상층에서 불법행위가 주로 발생했으며, 모든 유형이 건축물의 준공 또는 사용승인 이후에 불법 개조
  - 다락이 바닥면적에 산입되지 않아 일종의 서비스공간으로 인식하여 위반 건축물 발생가능성 농후
- 다락의 불법 개조로 인해 화재 시 스프링클러 작동 한계 및 인명구조 활동 제약 등 안전에 취약하고, 환기·채광이 부족하여 주거환경이 열악해지는 문제 발생
- 이와 같은 불법행위는 주로 건축주 또는 분양업체의 경제적 이익 증대와 주거·생활공간 활용 등에 기인한 것으로, 다락이 현행 건축법령상 바닥면적 산입에서 제외되나 정의와 설치기준 등은 명확하지 않아 악용할 소지가 있기 때문에 제도적 보완 필요

[표 2-7] 다락 설치 관련 문제사례 유형별 문제 양상에 대한 검토 결과 종합

| 유형                                                    | 건축물 용도                   | 다락의 위치 | 문제양상                                                      | 원인                       |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|
| (유형1)<br>최상층 층 쪼개기를 통해<br>다락을 불법 개조하여<br>거실로 사용       | 다세대주택                    | 최상층    | 최상층의 층고를<br>높게 계획하고<br>사용승인 받은 후<br>주거용 다락(복층형)을<br>불법 개조 | 건축주 및 분양업체의<br>경제적 이익 추구 |
| (유형2)<br>중간층 층 쪼개기를 통해<br>다락을 불법 개조하여<br>거실로 사용       | 오피스텔<br>근린생활시설<br>지식산업센터 | 중간층    | 준공 후<br>중간슬래브를 설치하여<br>사실상 2개층 사용                         | 분양수의 및<br>영업면적 증가        |
| (유형3)<br>수납공간으로 사용승인 받은<br>다락을 불법 개조하여<br>1~2가구 추가 임대 | 다가구주택                    | 최상층    | 창고용 다락으로<br>사용승인 받은 후<br>내부계단을 폐쇄하고<br>추가 가구 임대           | 건축주의<br>임대수의 증가          |
| (유형4)<br>옥탑부에<br>지붕 또는 물탱크실 등을<br>불법 개조하여 다락 설치       | 단독·공동주택                  | 최상층    | 평지붕을<br>경사지붕으로<br>개조하거나<br>물탱크실 등을<br>개조하여 다락 설치          | 생활공간 활용 및<br>가구 수 증가 목적  |
| (유형5)<br>허가도서상의<br>다락 높이를 초과하여<br>불법 증축               | 단독·공동주택                  | 최상층    | 다락을 포함하여<br>건축허가를 받았으나<br>허가도서상의<br>다락 높이보다<br>초과하여 불법 증축 | 주거공간 확대 및<br>생활공간 활용     |

출처: 연구자 작성

## 4. 소결: 다락을 둘러싼 주요 쟁점 및 제도 개선의 필요성 도출

### 1) 쟁점 1: 다락의 정의

#### ■ 다락에 관한 법령상의 정의 명확화 필요

- 선행연구와 국토교통부 질의회신 등에서 다락은 기본적으로 수장공간을 의미
  - 다락의 사전적·학술적 정의는 기본적으로 이층과 유사한 높은 곳에 물건을 넣어두는 수장공간을 의미
    - ※ 다만, 일부 다락방 또는 다락집과 유사한 개념으로 정의되기도 함
  - 국토교통부는 개별 질의회신에서 다락을 “지붕과 천장 사이 공간을 가로 막아 물건의 저장 등을 부수적으로 사용하기 위한 공간”<sup>24)</sup>으로 해석
  - 이처럼 다락의 사전적·학술적 의미, 국토교통부 질의회신 사례를 토대로 다락은 기본적으로 ‘수장공간’을 의미함을 확인
- 현행 건축법령상 명문화된 다락의 정의가 없어 법제처나 국토교통부로 다락에 해당되는지의 여부와 바닥면적 및 층수 산입여부, 층고 산정기준 등에 대한 질의가 지속적으로 발생
  - 건축법령상 다락의 설치위치가 명확하게 규정되어 있지 않아 법제처에서는 다락의 설치 위치를 최상층에만 한정하지 않는다는 취지로 유권해석을 하기도 함
  - 이로 인해 국토교통부의 질의회신과 같이 지붕과 천장 사이의 공간 즉 최상층에 설치되는 다락 외에 복층형 오피스텔 등 중간층 다락을 양산하는 결과 초래
- 따라서 국가 차원에서 다락 설치에 관한 원칙을 정하고, 건축법령에 다락의 위치, 기능 등을 포함한 법적 개념을 명확하게 정의할 필요

24) 국토교통부 민원마당 홈페이지 (민원신청-자주하는질문(FAQ)에서 ‘다락’ 검색)  
(<https://eminwon.molit.go.kr/faqList.do?>, 검색일: 2025.05.21.)

## 2) 쟁점 2: 다락 설치 기준

### ■ 다락 설치와 관련한 기준 명확화 필요

- 언론보도 분석을 통해 확인하였듯이 일부 지자체에서는 다락 설치와 관련한 별도의 기준을 마련하여 운영 중이며, 지자체마다 다락 관련 기준이 상이
  - 현행 건축법령에서는 바닥면적 산입제외 규정 외 다락 관련 규정이 전무
  - 다락 관련 언론보도에 따르면 건축법령에 위임규정이 없음에도 일부 지자체에서 다락 관련 기준을 마련하여 운영 중인 것으로 확인
  - 그러나 지자체마다 규정이 상이하여 민원인에게 혼란 및 불편을 초래
- 따라서 다양한 지자체의 양상을 포섭하여 국가 차원의 다락 관련 기준을 제시하되, 일부 항목에 대해서는 위임규정을 마련하여 지자체에 위임할 필요

### ■ 다락에서의 불법행위를 예방하고 최소한의 안전을 확보하기 위한 기준 마련 필요

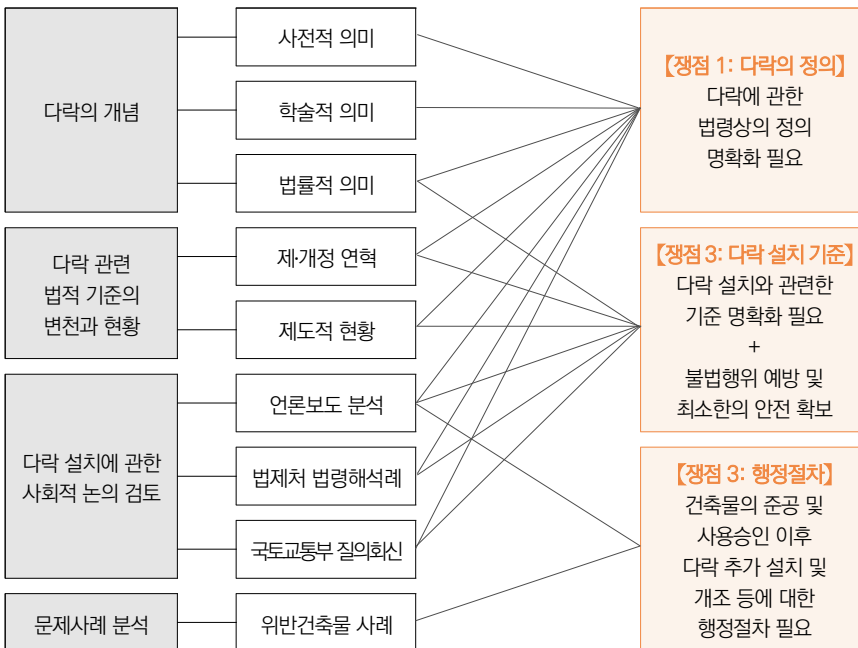
- 현행 건축법령에서 다락은 바닥면적에 산입되지 않아 일종의 서비스공간으로 인식되어 여러 불법행위가 발생할 가능성이 농후
  - 최근 10년간 다락 관련 언론보도 내용과 다락 또는 옥탑 관련 위반건축물 사례를 분석한 결과, 다섯 가지의 유형으로 다락 문제사례 도출
    - ※ (유형1) 최상층 층 쪼개기를 통해 다락을 불법 개조하여 거실로 사용
    - (유형2) 중간층 층 쪼개기를 통해 다락을 불법 개조하여 거실로 사용
    - (유형3) 수납공간으로 사용승인받은 다락을 불법 개조하여 1~2가구 추가임대
    - (유형4) 옥탑부에 지붕 또는 물탱크실 등을 불법 개조하여 다락 설치
    - (유형5) 허가도서상의 다락 높이를 초과하여 불법 증축
  - 문제사례 유형에서 살펴본 다락에서의 불법행위는 주로 건축주 또는 분양업체의 경제적 이익 증대와 주거·생활공간 활용 등에 기인한 것으로, 다락이 현행 건축법령상 바닥면적에는 산입되지 않으면서 법률적 정의와 기준 등이 명확하지 않다는 점을 악용할 소지가 있는 것으로 확인
- 또한 다락의 기본적인 기능이 수장공간임을 감안하면 거실로 사용하지 않더라도 화재대상물이 많아 화재에 취약할 수 있고 구조상 위험할 수 있으므로, 화재, 구조 등 최소한의 안전 확보를 위한 기준 마련 필요
  - 다락 관련 문제사례 유형 중 층 쪼개기와 불법적으로 다락을 임대하는 경우, 도면과 다른 내부구조로 구조활동이 어려워 화재에 취약하며 구조 안전도 담보하기 어려움

- 현행과 같이 다락을 거실로 사용할 수 없게 하더라도 주거용 건축물에 설치된 다락에 대해 최소한의 화재·구조안전 확보 등의 기준을 마련할 필요

### 3) 쟁점 3: 준공 후 다락 설치 관련 행정절차

#### ■ 건축물 준공 및 사용승인 이후 다락 추가 설치 및 개조 등에 대한 행정절차 필요

- 다락 문제사례의 다섯 가지 유형 모두 해당 건축물의 준공 및 사용승인 이후 적법한 절차 없이 개조하거나 증축하는 경우에 해당
  - 다락 문제사례에서 확인한 다락에서의 위반 양상은 주로 층 쪼개기, 불법 증축 등으로, 대부분은 해당 건축물의 준공 또는 사용승인 직후에 불법 행위가 이루어진 것으로 추측
  - 따라서 건축물의 준공 및 사용승인 이후 다락을 추가로 설치하거나 개조하는 경우에 대한 행정절차를 별도로 마련할 필요



[그림 2-15] 다락을 둘러싼 주요 쟁점 및 제도 개선의 필요성 도출 과정

출처: 연구자 작성



## 제3장

# 지자체 다락 설치기준 운영실태 분석

1. 분석 개요
2. 지자체 다락 설치기준 운영 현황조사
3. 지자체 다락 설치기준 운영 사례분석
4. 소결: 지자체 다락 설치기준 운영실태  
종합

## 1. 분석 개요

### ■ 조사 및 분석 목적

- 광역 및 기초 지자체에서 개별적으로 마련한 다락 설치기준의 운영 실태를 파악하여 향후 국가 차원의 다락 설치기준 마련방안을 제시하는데 참고

### ■ 조사 및 분석 대상

- (현황조사 대상) 광역지자체 17곳, 기초지자체 226곳
- (사례분석 대상) 광역지자체 1곳, 기초지자체 20곳

### ■ 조사 및 분석 내용

- 지자체 다락 설치기준 운영 현황조사
  - 광역지자체 차원의 다락 설치 관련 공통기준 운영 현황
  - 기초지자체의 다락 설치기준 운영 현황
- 지자체 다락 설치기준 운영 사례분석
  - 운영 목적 및 제도적 근거
  - 규제 항목 및 내용
  - 행정절차

### ■ 조사 및 분석 방법

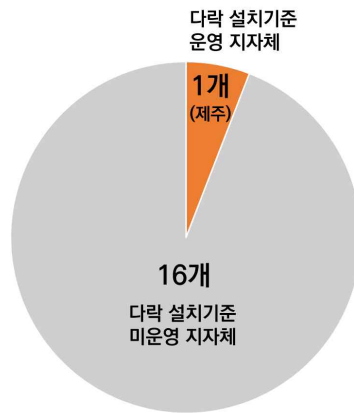
- (현황 조사) 2025년 5월 국토교통부에서 광역지자체에 공문으로 조사 협조를 요청하여 광역 및 기초지자체 현황 데이터를 수집
- (사례분석 방법) 지자체별 다락 설치기준에 대한 정성적 내용 분석 및 담당자 심층인터뷰

## 2. 지자체 다락 설치기준 운영 현황조사

### 1) 광역지자체 차원의 다락 설치 관련 공통기준 운영 현황

#### ■ 17개 광역지자체 중 제주특별자치도 1곳에서만 운영

- 25년 5월 기준 17개 광역지자체 중 제주특별자치도 1곳에서만 다락 설치 기준 운영 중
  - 제주특별자치도는 2017년 12월 2일에 「건축법상 다락에 대한 운용기준」을 제정하였으며 이후 현재까지 지속적으로 해당 기준을 운영
  - 제주특별자치도의 행정시인 제주시와 서귀포시에서도 동일하게 적용



[그림 3-1] 광역지자체의 다락 설치기준의 운영 현황

출처: 조사 결과를 토대로 연구자 작성

[표 3-1] 광역지자체 다락 설치 관련 공통기준의 운영 현황(25년 5월 기준)

| 지자체명          | 다락 관련 기준(지침)명    | 제정일       | 최근 개정일    |
|---------------|------------------|-----------|-----------|
| 제주특별자치도       | 건축법상 다락에 대한 운용기준 | '17.12.02 | '22.04.01 |
| 그 외 17개 광역지자체 | (해당 없음)          | (해당 없음)   | (해당 없음)   |

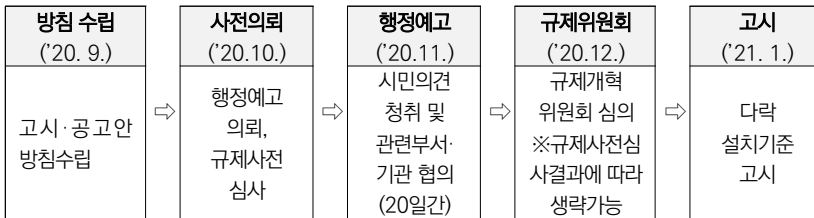
출처: 조사 결과를 토대로 연구자 작성

## ■ 법적 위임규정 부재로 실제 운영하지 못하는 사례도 발생

- 제주특별자치도 외의 16개 광역지자체에서는 광역 차원의 공통 기준을 마련하지는 않음
- 다만, 서울특별시의 경우 2020년부터 「서울특별시 다락 설치기준」을 마련하기 위해 추진하였으나, 법령상 위임근거가 없어 고시하지 못함

### 「서울특별시 다락 설치기준」 고시 추진계획

- 2020.10. 행정예고 및 규제사전심사 의뢰
- 2020.11. 행정예고(20일간)를 통한 시민·관계부서·기관 의견청취
- 2020.12. 규제개혁위원회 심의 ※ 규제사전심사결과에 따라 생략가능
- 2021. 1. 「서울특별시 다락 설치기준」고시



출처: 서울특별시(2020, p.3)

### 서울특별시 다락 설치기준(안)

제1조(목적) 이 기준은 서울시 통일된 다락 설치기준을 마련하여 예측가능한 행정을 통해 불필요한 민원발생으로 인한 행정력 낭비 방지와 시민의 편의 증진을 도모함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 기준은 서울특별시 행정구역 안의 ‘다락’을 설치하는 건축물에 적용한다.

제3조(설치기준) 다락은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 다락의 총고는 1.5m(경사진 형태의 지붕인 경우에는 그 각부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이 1.8m) 이하로 한다.
2. 세대별 지붕형태는 경사지붕 또는 평지붕형태로 하며 평지붕과 경사지붕의 혼합형식은 금지하는 것을 원칙으로 한다.(경사지붕 판단 기준은 경사지붕면의 꺾인부분 각각의 경사각이 15도 이상일 경우에만 경사지붕으로 판단함)
3. 다락은 최상층에만 허용하는 것을 원칙으로 한다.
4. 다락은 전유부에만 계획하고 공용부분(계단실 등)에는 설치를 금지한다.
5. 다락의 출입구는 당해세대 내에 설치하고, 별도의 진출입문 설치를 금지한다.
6. 다락을 거실의 공간으로 사용하는 것을 방지하기 위해 바닥난방, 급수시설, 위생설비 설치를 금지하며, 건축허가 조건 및 분양(공고) 시 다락을 거실로 사용할 수 없음과 바닥면적에서 제외되는 면적임을 명시한다.

제4조(완화적용) 제3조에도 불구하고 건축위원회 심의를 거쳐 조화롭고 창의적인 건축디자인을 계획하여 미관·구조·방화 등에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 제3조 제2호 및 제3호를 일부 완화하거나 배제하여 적용할 수 있다.

(시행일) 방침일 이 후 건축허가(심의) 신청분부터 적용한다.

출처: 서울특별시(2020, 붙임1)

## 2) 기초지자체의 다락 설치기준 운영 현황

### ■ 226개 기초지자체 중 20곳에서 운영

- 25년 5월 기준 226개 기초지자체 중 20곳에서 다락 설치기준을 개별적으로 마련하여 운영 중

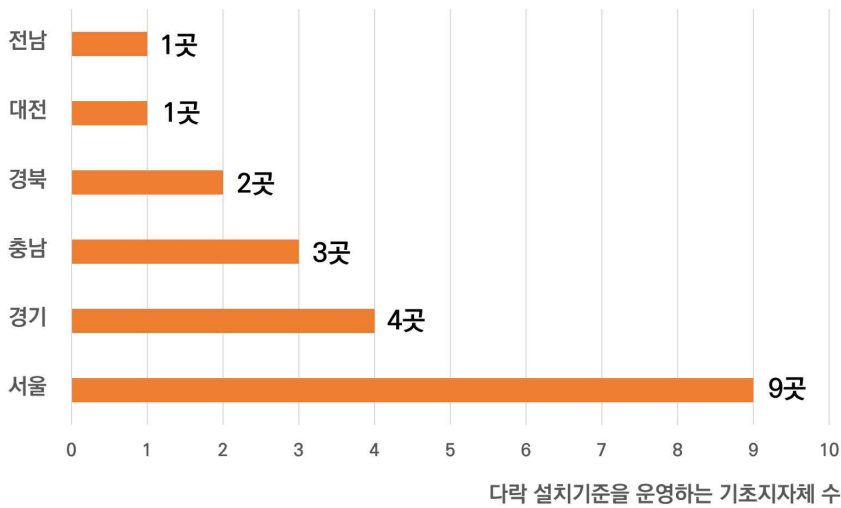
[표 3-2] 기초지자체 다락 설치기준의 운영 현황(25년 5월 기준)

| 구분        | 지자체명 | 다락 관련 기준(지침)명                                   | 제정일        | 최근 개정일     |
|-----------|------|-------------------------------------------------|------------|------------|
| 서울<br>(9) | 중랑구  | 중랑구 건축법 상 다락 설치 기준                              | '20.05.08  | '22.04.07  |
|           | 영등포구 | 영등포구 건축위원회 심의(설계) 기준<br>(다락/수납공간 세부 심의 기준)      | '05.11.29  | '24.07.15  |
|           | 성북구  | 성북구 다락설치 기준(안) 수립                               | '21.11.10  | -          |
|           | 마포구  | 다락 설치기준 마련 및 건축위원회 심의대상 추가                      | '18.05.24  | -          |
|           | 서초구  | 서초구 건축위원회 심의도서 작성기준(내부방침)                       | '21.08.13  | -          |
|           | 금천구  | 금천구 건축심의 체크리스트<br>(도시 미관을 고려한 설계 3번)            | '21.12.10  | -          |
|           | 구로구  | 구로구 건축위원회 심의 운영기준(다락)                           | '24.02.    | -          |
|           | 종로구  | (건축위원회 심의기준) 다락에 관한 기준(p7)                      | '22.10.28  | -          |
|           | 동작구  | 동작구 다락 설치기준                                     | '18.08.10  | -          |
|           |      | 동작구 다락 설치 완화기준                                  | '21.10.20  | -          |
| 대전<br>(1) | 유성구  | 신속한 민원처리를 위한 건축허가 기준 안내                         | '18.12.20. | -          |
| 경기<br>(4) | 하남시  | 하남시 건축물의 다락층 가중평균높이 산정 관련<br>설계 협조요청            | '16.07.08. | -          |
|           |      | 하남시 경사지붕과 평지붕이 혼합되어 있는 다락의<br>가중평균 층고기준 산정방법 안내 | '21.06.14. | -          |
|           | 동두천시 | 다락의 건축허가 설치기준 가이드라인                             | '19.04.25. | '19.07.18. |
|           | 광주시  | 광주시 다락에 대한 적용 기준                                | '19.11.12. | -          |
|           | 평택시  | 평택시 건축인가 업무 매뉴얼                                 | '22.06.17. | '24.11.27. |
| 충남<br>(3) | 서천군  | 서천군 건축법상 다락에 대한 운용기준                            | '24.06.03. | -          |
|           | 홍성군  | 건축허가 시 다락에 대한 업무처리 기준                           | '18.06.27. | -          |
|           | 태안군  | 건축허가(신고) 관련 다락 설치기준                             | '21.03.18. | -          |
| 경북<br>(2) | 안동시  | 다락 운용기준                                         | '19.01.18  | '23.03.07. |
|           | 김천시  | 김천시 다락 설치기준                                     | '21.03.23  | -          |
| 전남<br>(1) | 담양군  | 담양군 다락 처리 기준                                    | '22.01.11. | -          |

출처: 조사 결과를 토대로 연구자 작성

■ 개발 수요가 높은 서울, 경기 등 수도권 내 기초지자체가 다수

- 지역별로 보면 서울, 대전, 경기, 충남, 경북, 전남 등 6개 지역 내 기초지자체에서만 다락 설치기준을 운영하고 있는 것을 확인
- 서울 내 자치구가 9곳으로 가장 많고, 다음으로 경기도 내 시 4곳, 충남 내 군 3곳, 경북 내 시 2곳, 대전 내 자치구 1곳, 전남 내 군 1곳 순임
- 이를 토대로 상대적으로 개발 수요가 높은 수도권과 일부 지방도시에서 다락 설치기준을 자체적으로 마련하였음을 확인할 수 있음



[그림 3-2] 기초지자체의 다락 설치기준 운영 현황

출처: 조사 결과를 토대로 연구자 작성

■ 2018년부터 기초지자체의 다락 설치기준 운영 사례가 꾸준히 증가

- 지자체 최초로 다락 설치기준을 마련한 지자체는 서울시 영등포구로, 2005년에 「건축위원회 심의 기준」 내 다락 관련 기준을 신설
- 이후 2018년부터 현재까지 다락 설치기준을 개별적으로 마련하는 지자체가 꾸준히 증가하고 있는 실정
- 서울 중랑구, 영등포구, 평택시, 안동시 등 일부 지자체는 최근까지 지속적으로 다락 설치기준을 개정함
  - 동두천시는 2019년 4월 제정 후 2019년 7월에 한차례 개정한 후 해당 기준을 현재까지 동일하게 적용 중

- 동작구는 다락 설치기준(2018년) 마련 후 다시 완화 기준(2021년)을 마련  
하기도 함

[표 3-3] 기초지자체 다락 설치기준의 제정 시기 비교(25년 5월 기준)

| 구분 | 제정 시기          |             |                                 |                                                                                                 |
|----|----------------|-------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 2005 ~ 2009    | 2010 ~ 2014 | 2015 ~ 2019                     | 2020 ~ 2025                                                                                     |
| 서울 | 영등포구(05.11.29) | -           | 마포구(18.05.24)<br>동작구(18.08.10)  | 종량구(20.05.08)<br>서초구(21.08.13)<br>성북구(21.11.10)<br>금천구(21.12.10)<br>종로구(22.10.28)<br>구로구(24.02) |
| 대전 | -              | -           | 유성구(18.12.20)                   | -                                                                                               |
| 경기 | -              | -           | 동두천시(19.04.25)<br>광주시(19.11.12) | 하남시(21.06.14)<br>평택시(22.06.17)                                                                  |
| 충남 | -              | -           | 홍성군(18.06.27)                   | 태안군(21.03.18)<br>서천군(24.06.03)                                                                  |
| 경북 | -              | -           | 안동시(19.01.18)                   | 김천시(21.03.23)                                                                                   |
| 전남 | -              | -           | -                               | 담양군(22.01.11)                                                                                   |

출처: 조사 결과를 토대로 연구자 작성

### 3. 지자체 다락 설치기준 운영 사례분석

#### 1) 운영 목적 및 제도적 근거

##### ■ 운영 목적

- **법적 기준 부재에 따른 혼란 최소화**
  - 건축법령상 다락의 정의와 구체적인 설치기준이 마련되어 있지 않은 상황에서 설계 과정의 혼선을 방지하기 위해 지자체가 자체 기준을 마련
  - 사례분석 결과, 서울 성북구, 대전 유성구, 경기 하남시, 충남 서천군·홍성군·태안군, 경북 안동시·김천시, 전남 담양군 등 9개 지자체가 이러한 목적을 명시<sup>25)</sup>
- **불법행위에 대한 제어 및 피난 시 안전 확보**
  - 법적 공백 해소를 위한 목적 외에도 불법 거실 전용이나 개별 임대 등 불법 행위를 예방하고, 화재 등 재난 상황에서 피난 안전을 확보하기 위해 기준을 운영하는 사례도 있음
  - 해당 목적을 밝힌 지자체는 서울 마포구, 대전 유성구, 경기 하남시, 충남 서천군·홍성군·태안군, 경북 안동시·김천시, 전남 담양군 등 9곳임
- **기타 행정 및 주거환경 개선 목적**
  - 건축위원회 심의기준, 도시형생활주택 층수 완화 조건 등 행정적 판단기준으로 활용하기 위해 다락 설치기준을 제정하기도 함
  - 그 외에 일부 지자체는 쾌적한 주거환경 조성, 건축행정 진실화 및 발전과 같은 거시적 목적을 제시

25) 분석 개요에서 언급한 바와 같이 사례조사 대상인 광역지자체 1곳 및 기초지자체 20곳, 총 21개 지자체를 대상으로 분석하였음 (이하 동일함)

- 한편, 서울 중랑구·금천구·동작구, 경기 평택시 등의 일부 지자체는 다락 설치기준의 운영 목적을 밝히지 않고 세부 기준만 제시

[표 3-4] 지자체 다락 설치기준의 운영 목적

| 운영 목적                                              |                                    | 지자체수* | 해당 지자체명                                                                |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------|
| 법적 기준이 부재하여 설계시 혼선을 야기함에 따라 지자체 차원의 다락 기준 마련       |                                    | 9     | 서울 성북구, 대전 유성구, 경기 하남시, 충남 서천군, 충남 홍성군, 충남 태안군, 경북 안동시, 경북 김천시, 전남 담양군 |
| 불법 거실 전용, 개별가구 임대 등의 문제 해소, 피난 시 안전 확보 등을 위해 기준 마련 |                                    | 9     | 서울 마포구, 대전 유성구, 경기 하남시, 충남 서천군, 충남 홍성군, 충남 태안군, 경북 안동시, 경북 김천시, 전남 담양군 |
| 건축위원회 심의기준 마련                                      |                                    | 3     | 서울 영등포구, 서울 서초구, 서울 종로구                                                |
| 운영 목적 미기재                                          |                                    | 4     | 서울 중랑구, 서울 금천구, 서울 동작구 (2018), 경기 평택시                                  |
| 기타                                                 | 지속가능하고 쾌적한 주거환경 조성                 | 1     | 경기 동두천시                                                                |
|                                                    | 건축사 간담회 및 지역건축사회 의견에 따른 업무처리 지침 마련 | 1     | 경기 광주시                                                                 |
|                                                    | 도시형생활주택 층수완화 조건 마련                 | 1     | 서울 구로구                                                                 |
|                                                    | 건축행정 건실화 및 발전                      | 1     | 제주특별자치도(광역)                                                            |
|                                                    | 기존 다락 설치 기준에 대한 완화기준 마련            | 1     | 서울 동작구(2021)                                                           |

\* 운영 목적이 하나 이상인 지자체가 9곳 있음 (서울 동작구, 대전 유성구, 경기 하남시, 충남 서천군, 충남 홍성군, 충남 태안군, 경북 안동시, 경북 김천시, 전남 담양군)

출처: 아래와 같은 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

(제주특별자치도, 2022; 중랑구, 2022; 영등포구, 2024; 성북구, 2021; 마포구, 2018; 서초구, 2021; 금천구, 2021; 구로구, 2024; 종로구, 2022; 동작구, 2018; 동작구, 20121; 유성구, 2018; 하남시, 2016; 동두천시, 2019; 광주시, 2019; 평택시, 2024; 서천군, 2024; 홍성군, 2018; 태안군, 2021; 안동시, 2022; 김천시, 2021; 담양군, 2022)

## ■ 제도적 근거

### • 제도적 근거 없이 내부방침에 의한 운영

- 사례분석 대상 21개 지자체 중 절반 이상인 11곳은 별도의 제도적 근거 없이 내부방침으로 다락 설치기준을 운영
- 해당 지자체로는 제주특별자치도, 서울 중랑구·성북구·마포구·동작구, 경기 동두천시, 대전 유성구, 충남 서천군·홍성군·태안군, 전남 담양군이 포함됨

- 건축위원회 심의기준으로 운영
  - 5곳의 지자체는 「건축법 시행령」 제5조의5에 근거하여 지자체 건축위원회 심의기준으로 다락 설치기준을 운영하고 있음
  - 해당 지자체는 서울 영등포구, 서초구, 금천구, 구로구, 종로구임
- 그 외에 협조 공문, 국토부 질의회신 등을 기준으로 운영하기도 함

[표 3-5] 지자체 다락 설치기준의 제도적 근거

| 제도적 근거                            |                 | 지자체수 | 해당 지자체명                                                                                              |
|-----------------------------------|-----------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축법 시행령 제5조의5<br>(지자체 건축위원회 심의기준) |                 | 5    | 서울 영등포구, 서울 서초구, 서울 금천구,<br>서울 구로구, 서울 종로구                                                           |
| 제도적<br>근거 부재                      | (내부방침)          | 11   | 제주특별자치도,<br>서울 중랑구, 서울 성북구, 서울 마포구,<br>서울 동작구, 경기 동두천시, 대전 유성구,<br>충남 서천군, 충남 홍성군, 충남 태안군,<br>전남 담양군 |
|                                   | (협조 공문)         | 2    | 경기 하남시, 경기 광주시                                                                                       |
|                                   | (국토부 질의회신)      | 2    | 경북 안동시, 경북 김천시                                                                                       |
|                                   | (건축 인허가 업무 매뉴얼) | 1    | 경기 평택시                                                                                               |

출처: 아래와 같은 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성  
(제주특별자치도, 2022; 중랑구, 2022; 영등포구, 2024; 성북구, 2021; 마포구, 2018; 서초구, 2021; 금천구, 2021; 구로구, 2024; 종로구, 2022; 동작구, 2018; 동작구, 2021; 유성구, 2018; 하남시, 2016; 하남시, 2021; 동두천시, 2019; 광주시, 2019; 평택시, 2024; 서천군, 2024; 홍성군, 2018; 태안군, 2021; 안동시, 2022; 김천시, 2021; 담양군, 2022)

## 2) 규제 항목 및 내용

### ■ 규제 항목

- 지자체에서 자체적으로 운영하는 다락 설치기준에 포함된 규제 항목은 다락의 정의를 포함하여 10개 이상의 항목임 <표 3-6 참조>
- **출입구와 계단(16곳), 형태(15곳), 법령에서 정한 높이 기준 외의 높이 기준(13곳), 위치(11곳), 설비(11곳)** 등에 대한 기준이 다수를 차지
- 그 외에도 다락 설치가 허용되는 **건축물 용도(8곳), 구조(8곳), 다락의 정의(7곳), 면적(3곳)** 관련 사항을 기준으로 제시

[표 3-6] 지자체 다락 설치기준 내 규제 항목 빈도수

| 구분        | 지자체수 | 해당 지자체                                                                                              |
|-----------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 정의        | 7    | 제주특별자치도, 경기 평택시, 충남 서천군, 홍성군, 태안군, 경북 김천시, 전남 담양군                                                   |
| 건축물 용도    | 8    | 서울 중랑구, 영등포구, 마포구, 종로구, 경기 광주시, 충남 태안군, 경북 안동시, 전남 담양군                                              |
| 위치        | 11   | 제주특별자치도, 서울 중랑구, 영등포구, 종로구, 동작구, 경기 하남시, 평택시, 충남 서천군, 홍성군, 태안군, 전남 담양군                              |
| 법령 외 높이기준 | 13   | 서울 중랑구, 영등포구, 성북구, 마포구, 서초구, 금천구, 경기 하남시, 동두천시, 광주시, 평택시, 충남 서천군, 홍성군, 전남 담양군                       |
| 구조        | 8    | 제주특별자치도, 서울 중랑구, 영등포구, 성북구, 동작구, 충남 서천군, 홍성군, 태안군                                                   |
| 형태        | 15   | 제주특별자치도, 서울 중랑구, 성북구, 마포구, 금천구, 종로구, 동작구, 대전 유성구, 경기 동두천시, 광주시, 평택시, 충남 홍성군, 태안군, 경북 김천시, 전남 담양군    |
| 설비        | 11   | 제주특별자치도, 서울 중랑구, 영등포구, 성북구, 경기 평택시, 충남 서천군, 홍성군, 태안군, 경북 안동시, 김천시, 전남 담양군                           |
| 출입구/계단    | 16   | 제주특별자치도, 서울 중랑구, 영등포구, 성북구, 서초구, 금천구, 종로구, 동작구, 경기 동두천시, 평택시, 충남 서천군, 홍성군, 태안군, 경북 안동시, 김천시, 전남 담양군 |
| 면적        | 3    | 서울 영등포구, 금천구, 동작구                                                                                   |
| 기타*       | 6    | 서울 마포구, 구로구, 종로구, 충남 태안군, 경북 안동시, 전남 담양군                                                            |

\* 지자체별 기타 기준은 [표3-7] 참조

출처: 아래와 같은 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

(제주특별자치도, 2022; 중랑구, 2022; 영등포구, 2024; 성북구, 2021; 마포구, 2018; 서초구, 2021; 금천구, 2021; 구로구, 2024; 종로구, 2022; 동작구, 2018; 동작구, 2021; 유성구, 2018; 하남시, 2016; 하남시, 2021; 동두천시, 2019; 광주시, 2019; 평택시, 2024; 서천군, 2024; 홍성군, 2018; 태안군, 2021; 안동시, 2022; 김천시, 2021; 담양군, 2022)

[표 3-7] 지자체별 다락 설치기준의 규제 항목

| 지자체명       | 추가적인 규제 항목 |           |                                |                                     |     |                              |      |                |     |                                     |
|------------|------------|-----------|--------------------------------|-------------------------------------|-----|------------------------------|------|----------------|-----|-------------------------------------|
|            | 정의         | 건축물<br>용도 | 위치                             | 법령 외<br>높이<br>기준                    | 구조  | 형태                           | 설비   | 출입구<br>/<br>계단 | 면적  | 기타                                  |
| (합계)       | (7)        | (8)       | (11)                           | (13)                                | (8) | (15)                         | (11) | (16)           | (3) | (6)                                 |
| 제주<br>(광역) | ●          | -         | ●                              | -                                   | ●   | ●                            | ●    | ●              | -   | -                                   |
| 서울<br>(기초) | 중랑구        | -         | ●<br>(주거용,<br>오피스<br>텔만<br>허용) | ●<br>(최고<br>높이)                     | ●   | ●                            | ●    | ●              | -   | -                                   |
|            | 영등포<br>구   | -         | ●<br>(주거용,<br>오피스<br>텔)        | ●<br>(오피스텔<br>은 전층,<br>주거용은<br>최상층) | ●   | -                            | ●    | ●              | ●   | -                                   |
|            | 성북구        | -         | -                              | ●<br>(최고<br>높이)                     | ●   | ●                            | ●    | ●              | -   | -                                   |
|            | 마포구        | -         | ●                              | ●<br>(최고<br>높이 등)                   | -   | ●                            | -    | -              | -   | 주변<br>건축물과<br>조화 등                  |
|            | 서초구        | -         | -                              | ●                                   | -   | -                            | -    | ●              | -   | -                                   |
|            | 금천구        | -         | -                              | ●<br>(최고<br>높이)                     | -   | ●                            | -    | ●              | ●   | -                                   |
|            | 구로구        | -         | -                              | -                                   | -   | -                            | -    | -              | -   | 도시형생활<br>주택<br>충수완화시<br>다락 설치<br>불가 |
|            | 종로구        | -         | ●                              | ●                                   | -   | ●<br>(평지붕<br>다락<br>설치<br>금지) | -    | ●              | -   | 도시형생활<br>주택<br>충수완화시<br>다락 설치<br>불가 |
|            | 동작구        | -         | -                              | ●                                   | ●   | ●                            | -    | ●              | ●   | -                                   |

(표 계속)

| 지자체명       |          | 추가적인 규제 항목 |           |    |                  |    |    |    |                |    |                                                  |
|------------|----------|------------|-----------|----|------------------|----|----|----|----------------|----|--------------------------------------------------|
|            |          | 정의         | 건축물<br>용도 | 위치 | 법령 외<br>높이<br>기준 | 구조 | 형태 | 설비 | 출입구<br>/<br>계단 | 면적 | 기타                                               |
| 대전<br>(기초) | 유성구      | -          | -         | -  | -                | -  | ●  | -  | -              | -  | -                                                |
|            | 하남시      | -          | -         | ●  | ●                | -  | -  | -  | -              | -  | -                                                |
| 경기<br>(기초) | 동두천<br>시 | -          | -         | -  | ●                | -  | ●  | -  | ●              | -  | -                                                |
|            | 광주시      | -          | ●         | -  | ●                | -  | ●  | -  | -              | -  | -                                                |
|            | 평택시      | ●          | -         | ●  | ●                | -  | ●  | ●  | ●              | -  | -                                                |
| 충남<br>(기초) | 서천군      | ●          | -         | ●  | ●                | ●  | -  | ●  | ●              | -  | -                                                |
|            | 홍성군      | ●          | -         | ●  | ●                | ●  | ●  | ●  | ●              | -  | -                                                |
|            | 태안군<br>* | ●          | ●         | ●  | -                | ●  | ●  | ●  | ●              | -  | 최소 채광창만<br>설치                                    |
|            | 안동시      | -          | ●         | -  | -                | -  | -  | ●  | ●              | -  | 실 구획 불가,<br>주거용 구조<br>불가<br>(침실, 화장실,<br>주거시설 등) |
| 경북<br>(기초) | 김천시      | ●          | -         | -  | -                | -  | ●  | ●  | ●              | -  | -                                                |
|            | 담양군      | ●          | ●         | ●  | ●                | -  | ●  | ●  | ●              | -  | 도시형생활주택<br>충수완화시<br>다락 설치 불가                     |

\* 별도의 다락 설치기준이 신설되기 전까지 적용한다고 명시

출처: 아래와 같은 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

(제주특별자치도, 2022; 중랑구, 2022; 영등포구, 2024; 성북구, 2021; 마포구, 2018; 서초구, 2021; 금천구, 2021; 구로구, 2024; 종로구, 2022; 동작구, 2018; 동작구, 2021; 유성구, 2018; 하남시, 2016; 하남시, 2021; 동두천시, 2019; 광주시, 2019; 평택시, 2024; 서천군, 2024; 홍성군, 2018; 태안군, 2021; 안동시, 2022; 김천시, 2021; 담양군, 2022)

■ 규제 내용

• 다락의 정의

- 다락에 대한 정의를 명시한 지자체들은 대체로 국토교통부 질의회신 사례를 준용하여, 다락을 “지붕과 천장사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등 **부수적으로 사용하기 위한 공간**”으로 규정 <표3-8 참조>
- 아울러 다락은 기능상 거실로 사용할 수 없는 공간으로 한정
- 이러한 정의 사례를 종합하면, 국토교통부뿐 아니라 일부 지자체 역시 다락의 위치는 지붕과 천장 사이로, 기능은 물건 저장용으로 제한하는 기준을 적용하고 있음을 확인

[표 3-8] 지자체별 다락의 정의

| 지자체     |     | 다락의 정의                                                                                                                          | 비고                   |
|---------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 제주특별자치도 |     | 다락이란 일반적으로 설계과정에서 부득이하게 발생하는 지붕과 천장사이의 공간을 막아 물건의 저장 등을 위해 부수적으로 사용하기 위한 곳으로서 거실로 사용하지 않는 공간을 말함(부엌 위에 이층처럼 만들어 물건을 넣어 두는 곳)    | (제주특별자치도, 2022, p.1) |
| 경기      | 평택시 | 건축법 시행령제119조제1항제3호라목의 규정에 의하여 바닥면적에 산입하지 아니하는 다락은 층고가 1.5m(경사지붕1.8m)이하인 지붕과 천장사이에 공간을 물건의 저장 등 부수적으로 사용되는 공간으로 기능상 거실로 사용할 수 없음 | (평택시, 2024, p.38)    |
| 충남      | 서천군 | 「다락」이란 지붕과 천장 사이의 공간(구조상 발생한 공간)을 막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 곳으로, 통상적으로 다락은 주로 부엌 위에 2층처럼 만들어서 물건을 넣어두는 곳을 의미함                   | (서천군, 2024, p.1)     |
|         | 홍성군 | 다락이란 「건축법」상 정의는 없으나, 일반적으로 설계과정에서 부득이하게 발생하는 지붕과 천장사이의 공간(구조상 발생한 공간)을 막아 물건의 저장 등을 위해 부수적으로 사용하기 위한 곳으로서 거실로 사용하지 않는 공간을 말함    | (홍성군, 2018, p.1)     |
|         | 태안군 | 다락이란 「건축법 시행령」 제119조에 따른 층고 1.5미터(경사지붕형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하로 바닥면적에 산입하지 않는 공간. 주로 부엌 위에 2층처럼 만들어서 물건을 넣어 두는 곳                  | (태안군, 2021, p.1)     |
| 경북      | 김천시 | 지붕과 천장사이의 공간을 막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 곳으로 그 기능상 거실로 사용되지 않는 공간(국토교통부 질의회신 발체)                                                 | (김천시, 2021, p.1)     |
| 전남      | 담양군 | 다락이란 일반적으로 설계과정에서 부득이하게 발생하는 지붕과 천장사이의 공간을 막아 물건의 저장 등을 위해 부수적으로 사용하기 위한 곳으로서 거실로 사용하지 않는 공간을 말함                                | (담양군, 2022, p.1)     |

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

### 다락에 대한 국토교통부 질의회신 사례

- (질의) 건축물의 복층부분의 상부에 합판 등을 설치하여 층고를 1.5m이하가 되도록 할 경우 이를 바닥 면적 산정시 제외되는 다락으로 볼 수 있는 지
- (회신) 건축법상 다락에 대한 명확한 용어정의는 없으나 일반적으로 다락이라 함은 지붕과 천장사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 공간으로서 건축법시행령 제119조 제1항 제3호 마목의 규정에 의하면 층고가 1.5미터이하인 다락은 바닥면적에 산입하지 아니하고 층수에도 산입하지 아니하는 것인 바, 이를 거실로 사용하거나 층고가 1.5미터를 초과하는 경우에는 바닥면적 및 층수에 산입하여야 할 것임

출처: 국토교통부 민원마당 홈페이지(<https://eminwon.molit.go.kr/faqContents.do?>, 검색일: 2025.05.19.)

### • 다락 설치가 허용되는 건축물 용도

- 일부 지자체는 다락 설치가 가능한 건축물의 용도를 별도로 규정하고 있음
- 지자체 사례를 토대로 보면, 주로 **주거용 건축물**에 한하여 다락 설치를 허용하며, **비(非)주거용 건축물**의 경우 **오피스텔, 숙박시설 등 일부 용도**에 한정하여 설치를 인정하는 것으로 나타남
- 마포구에서는 다락 설치기준에서 제시하지 않는 **기타 용도**는 **건축소위원회 자문을 득해야** 한다는 규정을 운영하기도 함

[표 3-9] 지자체별 다락 설치가 허용되는 건축물 용도에 관한 기준

| 지자체 |      | 다락 설치가 허용되는 건축물 용도          |                                              | 비고                |
|-----|------|-----------------------------|----------------------------------------------|-------------------|
|     |      | 주거용                         | 비주거용                                         |                   |
| 서울  | 종량구  | 주거용(오피스텔 포함) 건축물            | -                                            | (종량구, 2022, p.1)  |
|     | 영등포구 | 주거용 건축물 (기숙사 제외)            | 오피스텔                                         | (영등포구, 2024, p.2) |
|     | 마포구  | 단독주택, 공동주택                  | 업무시설 중 오피스텔<br>(그 외 기타 용도는 건축소위원회 자문을 득해야 함) | (마포구, 2018, p.1)  |
|     | 종로구  | 순수 주택 건축물<br>(경사 지붕 다락만 허용) | 복합 건축물<br>(경사 지붕 다락만 허용)                     | (종로구, 2022, p.7)  |
| 경기  | 광주시  | 공동주택 및 다가구주택에 적용            | -                                            | (광주시, 2019, p.1)  |
| 충남  | 태안군  | 주거용 건축물                     | 숙박시설, 오피스텔                                   | (태안군, 2021, p.2)  |
| 경북  | 안동시  | 주거용 건축물                     | 업무시설 중 오피스텔                                  | (안동시, 2022, p.4)  |
| 전남  | 담양군  | 단독주택, 공동주택                  | -                                            | (담양군, 2022, p.2)  |

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

• 다락의 위치

- 다락의 위치를 규정한 11개 지자체 중 9곳은 다락 설치를 **최상층에 한정**
- 그 외 **서울 중랑구**는 기본적으로 다락은 최상층에 설치해야 하지만, 원룸 형태의 **주거용 건축물(주거용 오피스텔 포함)**에 대해 **중간층** 설치를 허용 하되 층고를 4.3m로 제한
- **영등포구** 역시 **주거용 건축물**은 **최상층 다락만 허용**하나, **오피스텔**의 경우 **모든 층에 설치**하는 것을 허용하되 층고를 4.2m로 제한

[표 3-10] 지자체별 다락의 위치에 관한 기준

| 지자체     |      | 다락의 위치                                                                                                       |                                                                   | 비고                   |
|---------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------|
|         |      | 최상층                                                                                                          | 그 외                                                               |                      |
| 제주특별자치도 |      | 최상층에만 허용<br>(단, 건축위원회의 심의를 거쳐 미관·구조·방화등에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 최상층에만 허용하는 사항을 배제하여 적용할 수 있음)                     | -                                                                 | (제주특별자치도, 2022, p.2) |
| 서울      | 중랑구  | 최상층 다락<br>(도시형생활주택 층수완화 심의 대상 건축물의 최상층 다락 설치의 원칙적으로 불허. 단, 건축위원회 심의를 거쳐 미관, 일조, 구조 등에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 허용함) | 중간층은 원룸 형태의 주거용(오피스텔 포함) 건축물에만 설치 (이 경우 다락을 포함한 층고는 4.3m 이하로 할 것) | (중랑구, 2022, p.1)     |
|         | 영등포구 | 주거용건축물: 최상층 (층고 4.2m 이하)                                                                                     | 오피스텔: 전층 (층고 4.2m 이하)                                             | (영등포구, 2024, p.2)    |
|         | 종로구  | 최상층(지붕)만 설치 가능                                                                                               | -                                                                 | (종로구, 2022, p.7)     |
|         | 동작구  | 최상층에만 허용                                                                                                     | -                                                                 | (동작구, 2018, p.1)     |
| 경기      | 하남시  | 최상층의 지붕 속에 설치                                                                                                | -                                                                 | (하남시, 2016, p.1)     |
|         | 평택시  | 지붕과 천장 사이                                                                                                    | -                                                                 | (평택시, 2024, p.38)    |
| 충남      | 서천군  | 지붕과 천장 사이                                                                                                    | -                                                                 | (서천군, 2024, p.1)     |
|         | 홍성군  | 최상층에만 허용<br>(지붕구조물 내부에 설치)                                                                                   | -                                                                 | (홍성군, 2018, p.2)     |
|         | 태안군  | 건축물의 최상층에 다락 설치 가능                                                                                           | -                                                                 | (태안군, 2021, p.2)     |
| 전남      | 담양군  | 최상층에만 허용                                                                                                     | -                                                                 | (담양군, 2022, p.2)     |

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

• 법령상의 기준 외 다락 높이 기준

- (다락 층고의 최고 높이) 법령에서 정한 다락의 높이 기준 외에 별도의 높이 기준을 운영하는 13개 지자체 중 8곳은 다락 층고의 최고 높이를 구체적으로 규정하고 있으며, 그 범위는 2.1m ~ 2.5m 이하로 설정

※ 서초구는 구체적 수치를 제시하지 않고 과도한 높이를 지양하도록 하는 정성적 지침을 운영

[표 3-11] 지자체별 다락 층고의 최고 높이 기준 현황

| 구분         | 다락 층고의 최고 높이 기준             |      |         |                            |        |                          |
|------------|-----------------------------|------|---------|----------------------------|--------|--------------------------|
|            | 2.1m                        | 2.2m | 2.3m    | 2.4m                       | 2.5m   | 기타                       |
| 지자체수       | 3                           | -    | 1       | 3                          | 1      | 1                        |
| 해당<br>지자체명 | 서울 영등포구<br>서울 마포구<br>서울 금천구 | -    | 경기 동두천시 | 서울 성북구<br>경기 광주시<br>전남 담양군 | 서울 중랑구 | 서울 서초구<br>(과도한 높이<br>지양) |

출처: 아래와 같은 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

(영등포구, 2024, p.2; 마포구, 2018, p.1; 금천구 2021, p.3; 동두천시, 2019, p.2; 성북구, 2021, p.3; 광주시, 2019, p.1; 담양군, 2022, p.2; 서초구, 2021, p.3)

- (1개층 층고의 최고 높이) 서울 영등포구와 중랑구는 다락을 포함한 1개 층의 층고 최고 높이를 각각 4.2m와 4.3m로 제한

※ 영등포구는 최상층 다락과 중간층 다락 모두 1개층 최고 높이를 4.2m 이하로 규제

※ 중랑구의 경우 '최상층 다락'에 대해서는 다락의 최고 높이(2.5m 이하)로 규제 하고, '중간층 다락'에 대해서는 1개층 층고의 최고높이를 4.3m 이하로 규제

- (높이 산정 방식) 일부 지자체는 경사지붕의 가중 높이를 산정할 때 일정 높이 이하(0.5m ~ 1.2m 이하)는 체적 계산에서 제외하여 편법적인 높이 산정을 방지하고자 함

※ 1.2m 이하 제외: 서울 마포구, 경기 동두천시

※ 1.0m 이하 제외: 서울 서초구, 충남 홍성군

※ 0.6m 이하 제외: 충남 서천군

※ 0.5m 이하 제외: 충남 담양군

※ 기타: 경기 평택시는 가중 평균 높이를 낮게 하기 위한 일부 층고의 인위적인 조정을 금지하는 지침 제시

- 아울러 경기 하남시는 경사지붕과 평지붕이 혼합된 경우 각각의 바닥면적 비율에 따라 높이를 산정하도록 기준 제시

[표 3-12] 지자체별 다락 설치 관련 높이 기준

| 지자체 |      | 다락 설치 관련 높이 기준                                                           |                                                                                     |                                                     | 비고                |
|-----|------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|
|     |      | 다락 층고의<br>최고 높이                                                          | 1개층 층고의<br>최고 높이                                                                    | 기타<br>높이 산정 방법                                      |                   |
| 서울  | 종량구  | 〈(최상층)다락〉<br>- 다락 최고 높이는 2.5m 이하<br>- 두 번째로 높은 꺾임 부분은 평지붕 제한 높이인 1.5m 이하 | 〈중간층 다락〉<br>- 중간층 다락은 원룸 형태의 주거용(오피스텔 포함) 건축물에만 설치할 수 있으며, 이 경우 다락을 포함한 층고는 4.3m 이하 | -                                                   | (종량구, 2022, p.1)  |
|     | 영등포구 | - 옥상다락은 최고층고 2.1m 이하                                                     | - 다락 계획시 층고는 4.2m 이하로 계획                                                            | -                                                   | (영등포구, 2024, p.2) |
|     | 성북구  | - 다락 최고 높이는 2.4m 이하                                                      | -                                                                                   | -                                                   | (성북구, 2021, p.1)  |
|     | 마포구  | - 경사지붕 다락의 층고 최고 높이는 2.1m 이하                                             | -                                                                                   | - 경사지붕 층고높이 산정을 위한 체적 계산 시 1.2m 이하 부분은 제외           | (마포구, 2018, p.1)  |
|     | 서초구  | - 다락의 층고는 주거용으로 전용될 우려가 있는 과도한 높이는 지양                                    | -                                                                                   | - 경사지붕 반자높이가 2.1m 초과하는 경우 높이 1m 이하 부분은 가중평균 산정에서 제외 | (서초구, 2021, p.3)  |
|     | 금천구  | - 다락 설치 시 최상 부분 높이는 2.1m 이내                                              | -                                                                                   | -                                                   | (금천구, 2021, p.3)  |

(표 계속)

| 지자체 |       | 다락 설치 관련 높이 기준                                                       |                  |                                                                                                            | 비고                |
|-----|-------|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|     |       | 다락 층고의<br>최고 높이                                                      | 1개층 층고의<br>최고 높이 | 기타<br>높이 산정 방법                                                                                             |                   |
| 경기  | 하남시   | -                                                                    | -                | - 경사지붕과 지붕이 혼합되어 있는 경우 다락 층고 산정기준은 지붕별 바닥 면적 비율대로 층고기준 가중평균                                                | (하남시, 2021, p.1)  |
|     | 동두천시* | - 경사지붕 다락의 층고 최고 높이는 2.3m 이하                                         | -                | - 경사지붕 층고높이 산정을 위한 체적 계산 시 1.2m 이하 부분은 제외                                                                  | (동두천시, 2019, p.2) |
|     | 광주시   | - 지붕 최고 2.4m 이내<br>- 수직벽 1m 이하                                       | -                | -                                                                                                          | (광주시, 2019, p.1)  |
|     | 평택시   | -                                                                    | -                | - 다락 층의 일부 층고를 인위적으로 조정(바닥 단차)을 두는 행위, 지붕 중간에 경사면을 꺾어 내려 벽면을 형성하는 행위, 반자 높이 낮춤 등) 하여 가중 평균 높이를 낮게 하는 행위 금지 | (평택시, 2024, p.38) |
| 충남  | 서천군   | -                                                                    | -                | - 경사지붕 층고 산정을 위한 체적 계산시 0.6미터 이하 부분은 제외                                                                    | (서천군, 2024, p.1)  |
|     | 홍성군   | -                                                                    | -                | - 층별 수납공간 형태의 가장 높은 부분의 층고가 1미터 이하인 경우 제외<br>- 경사지붕 층고높이 산정을 위한 체적계산시 1.0미터 이하 부분은 제외                      | (홍성군, 2018, p.2)  |
| 전남  | 담양군   | - 경사지붕의 다락 층고 최고 높이는 2.4m 이하<br>- 두 번째로 높은 꺾임 부분은 평지붕 제한 높이인 1.5m 이하 | -                | - 층별 수납공간 형태의 가장 높은 부분의 층고가 1미터 이하인 경우 제외<br>- 경사지붕 층고높이 산정을 위한 체적 계산시 0.5m 이하 부분은 제외                      | (담양군, 2022, p.2)  |

\* 동두천시의 경우 「건축법 시행령」 별표1의 제1항의 가목[단독주택]은 다락 설치기준 적용 예외 대상으로 설정 (동두천시, 2019, p.3)

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

• 다락의 구조

- (건물 내력을 고려한 내부 벽체 허용) 제주특별자치도, 충남 서천군과 홍성군 등 일부 지자체는 다락 설치 시 세대 또는 가구 간 경계벽 내에서 다락의 내부 벽체 설치를 허용하되, 건물 내력을 고려하여 최소화하도록 규정
- (내부 벽체 불허) 반면, 서울 중랑구, 성북구, 충남 태안군은 다락 내부 벽체 설치를 전면 금지
- (기타) 서울 영등포구와 동작구는 다락 지붕 구조재를 콘크리트 슬라브로 계획하도록 규정

[표 3-13] 지자체별 다락에 대한 구조 기준

| 지자체     |      | 다락에 대한 구조 기준                                                         | 비고                   |
|---------|------|----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 제주특별자치도 |      | 공용공간을 포함한 세대간 경계벽 내에서 계획하고 <u>다락 내부 벽체는 건물내력을 감안하여 설치하되 최소화하여 설치</u> | (제주특별자치도, 2022, p.2) |
| 서울      | 중랑구  | 다락 내부 벽체는 구조적으로 필수적인 부분을 제외하고 <u>설치 불가</u>                           | (평택시, 2024, p.38)    |
|         | 영등포구 | 옥상 다락 지붕 구조재 → 콘크리트 슬라브로 계획                                          | (영등포구, 2024, p.2)    |
|         | 성북구  | 다락 공간에는 칸막이벽 설치 금지                                                   | (성북구, 2021, p.1)     |
|         | 동작구  | 다락지붕은 철근콘크리트조등 기준층 구조와 동일 (샌드위치패널 등 해체가 용이한 공법 제한)                   | (동작구, 2018, p.1)     |
| 충남      | 서천군  | 공용공간을 포함한 세대간 경계벽 내에서 계획하고 <u>다락 내부 벽체는 건물내력을 감안하여 설치하되 최소화하여 설치</u> | (서천군, 2024, p.1)     |
|         | 홍성군  | 다락 내부 벽체는 세대 및 가구 간 경계벽 내에서 계획하고 건물내력을 감안하여 <u>설치하되 최소화하여 설치</u>     | (홍성군, 2018, p.1)     |
|         | 태안군  | <u>다락 내부 벽체 설치 불가</u>                                                | (태안군, 2021, p.2)     |

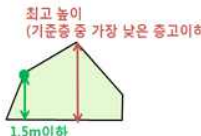
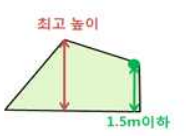
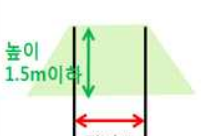
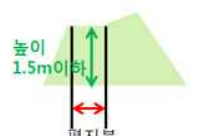
출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

### • 다락의 형태

- 일부 지자체에서는 다락 형태와 관련하여 지붕 형태, 지붕 경사, 창문 형태, 설치 높이 및 길이 등에 대한 세부 기준을 운영하며, 지자체별로 지역 특성에 맞게 상이한 기준을 적용
- (지붕 형태) 지붕 형태에 대해 박공, 맨사드 등을 허용 또는 불허하거나, 지붕 높이나 경사지붕 꼭지점의 각도 합을 규제하는 방식으로 기준을 설정

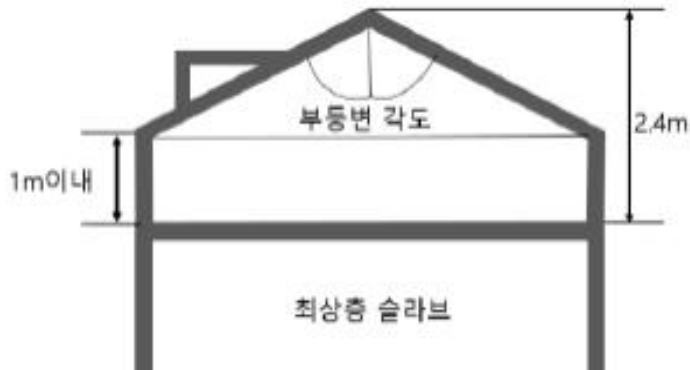
※ 다락의 꺾임 부분 높이 규제

: 서울 중랑구, 동작구, 경기 광주시, 태안군

|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |
| <p>최고높이는 기준층 가장 낮은 층고이하로 하고, 두 번째 꺾임 부분은 평지붕 높이 1.5m이하</p>                        |                                                                                   | <p>경사지붕의 가중높이 적용을 위해서는 일부분이라도 평지붕 불가</p>                                          |                                                                                    |

[그림 3-3] 동작구의 다락 지붕에 대한 형태 규제

출처: 동작구(2018, p.1)



[그림 3-4] 광주시의 다락 지붕에 대한 형태 규제

출처: 광주시(2019, p.1)

[그림 3-5] 태안군의 다락 지붕에 대한 형태 규제  
출처: 태안군(2021, p.2)

[그림 3-6] 담양군의 다락 지붕에 대한 형태 규제  
출처: 담양군(2022, p.4)

※ 맨사드 지붕 허용: 서울 중랑구 vs. 맨사드 지붕 불허: 서울 금천구

[표 3-14] 지자체별 다락에 대한 형태 기준 - 1) 지붕 형태

| 지자체 |      | 다락에 대한 형태 기준                                                                                                                                                                                            | 비고                |
|-----|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 서울  | 종량구  | - <b>(지붕 형태)</b> 다락의 총고 최고 높이는 2.5m 이하로 하고, 두 번째로 높은 꺾임 부분은 평지붕 제한 높이인 1.5m 이하로 하며, 평지붕은 일부분이라도 없어야 함<br>- <b>(지붕 형태)</b> 지붕의 형태는 박공(△), 맨사드(◡), 부섭(△) 형태로 할 것                                          | (종량구, 2022, p.1)  |
|     | 마포구  | - <b>(지붕 형태)</b> 경사지붕 꼭지점의 각도의 합은 180도 이하                                                                                                                                                               | (마포구, 2018, p.1)  |
|     | 금천구  | - <b>(지붕 형태)</b> 맨사드형은 지양하고 경사지붕 형태로 계획                                                                                                                                                                 | (금천구, 2021, p.3)  |
|     | 종로구  | - <b>(지붕 형태)</b> 평지붕 다락 설치 금지                                                                                                                                                                           | (종로구, 2022, p.7)  |
|     | 동작구  | - <b>(지붕 형태)</b> 경사지붕일 경우, 최고높이는 기준층 중 가장 낮은 층고 이하(2.1m이하 권장)로 하고, 두 번째 높은 꺾임 부분은 평지붕 제한 높이인 1.5m 이하로 하며, 평지붕은 일부분이라도 없어야 함                                                                             | (동작구, 2018, p.1)  |
| 경기  | 동두천시 | - <b>(지붕 형태)</b> 경사지붕 꼭지점의 각도의 합은 180도 이하일 것<br>(※ 적용 예와: 「건축법 시행령」 별표 1의 제1항의 가목(단독주택))                                                                                                                | (동두천시, 2019, p.2) |
|     | 광주시  | - <b>(지붕 형태)</b> 지붕 최고 2.4m 이내, 수직벽 1m 이내, 부등변 각도 가능                                                                                                                                                    | (광주시, 2019, p.1)  |
|     | 평택시  | - <b>(지붕 형태와 경사)</b> 경사지붕의 구배는 3/10 이상의 박공 및 모임 지붕 형태만 인정<br>(※ 경사도3/10 미만: 허가권자가 필요하다고 인정되는 경우 건축위원회 심의를 득하여 설치할 수 있음)                                                                                 | (평택시, 2024, p.38) |
| 충남  | 태안군  | - <b>(지붕 형태)</b> 경사진 지붕의 형태는 아래와 같이 외쪽지붕, 박공지붕, 꺾임지붕 형태로만 가능하며, 평지붕 일부 포함 불가                                                                                                                            | (태안군, 2021, p.2)  |
| 전남  | 담양군  | - <b>(지붕 형태)</b> 경사지붕의 다락 총고 최고높이는 2.4m 이하로 하고, 두 번째 높은 꺾임 부분은 평지붕 제한높이인 1.5m이하로 하며, 평지붕은 일부분이라도 없어야 함<br>- <b>(지붕 형태)</b> 지붕의 형태는 박공, 맨사드, 부섭, 모임 형태로 할 것<br>- <b>(지붕 형태)</b> 경사지붕의 꼭지점 각도의 합은 180도 이하 | (담양군, 2022, p.2)  |

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

- (지붕 경사) 지붕의 경사에 대해서는 2/10 이상, 3/10 이상, 15도 이상, 30도 이상 등 다양한 기준을 제시
  - ※ 지붕 경사 2/10 이상: 충남 서천군
  - ※ 지붕 경사 3/10 이상: 서울 성북구, 경기 평택시
  - ※ 지붕 경사 15도 이상: 경북 김천시
  - ※ 지붕 경사 30도 이상: 서울 마포구, 경기 동두천시, 충남 홍성군, 충남 태안군, 전남 담양군

[표 3-15] 지자체별 다락에 대한 형태 기준 - 2) 지붕 경사

| 지자체 |      | 다락에 대한 형태 기준                                                                                                       | 비고                |
|-----|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 서울  | 성북구  | - (지붕 경사) 물매는 3/10이상으로 계획                                                                                          | (성북구, 2021, p.1)  |
|     | 마포구  | - (지붕 경사) 경사지붕 다락 경사는 30도 이상                                                                                       | (마포구, 2018, p.1)  |
| 경기  | 동두천시 | - (지붕 경사) 경사지붕 다락 경사는 30도 이상<br>(※ 적용 예외 : 「건축법 시행령」 별표 1의 제1항의 가목(단독주택))                                          | (동두천시, 2019, p.2) |
|     | 평택시  | - (지붕 형태와 경사) 경사지붕의 구매는 3/10 이상의 박공 및 모임 지붕 형태만 인정<br>(※ 경사도 3/10 미만 : 허가권자가 필요하다고 인정되는 경우 건축위원회 심의를 득하여 설치할 수 있음) | (평택시, 2024, p.38) |
| 충남  | 서천군  | - (지붕 경사) 경사지붕 다락 설치시 지붕경사는 2/10 이상일 것                                                                             | (서천군, 2024, p.1)  |
|     | 홍성군  | - (지붕 경사) 경사지붕 다락 경사는 30도 이상                                                                                       | (홍성군, 2018, p.1)  |
|     | 태안군  | - (지붕 경사) 경사진 지붕의 경우 다락의 경사는 30도 이상으로 계획                                                                           | (태안군, 2021, p.2)  |
| 경북  | 김천시  | - (지붕 경사) 경사지붕 경사도는 15도 이상                                                                                         | (김천시, 2021, p.2)  |
| 전남  | 담양군  | - (지붕 경사) 경사지붕 다락 경사는 30도 이상                                                                                       | (담양군, 2022, p.2)  |

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

- **(창문 형태)** 서울 동작구, 경기 평택시 등은 뼈꾸기 창 설치를 지양하도록 하면서, 창문의 크기와 길이에 대한 구체적인 기준을 제시
  - ※ 서울 동작구: 뼈꾸기 창은 바닥면적의 1/20 이하로 제한
  - ※ 경기 평택시: 뼈꾸기 창은 지붕 경사면 길이의 1/3 이내로 제한
  - ※ 대전 유성구: 측창은 박공 형태 또는 최소 1/20 이하의 경사지붕으로 설치
- **(창문 길이)** 제주특별자치도와 충남 홍성군은 창호와 외부공간 길이의 합이 지붕 길이의 1/3 이하로 계획할 것을 요구
- **(창문 높이)** 충남 태안군과 전남 담양군은 다락 창호를 바닥으로부터 60cm 이상 위에 설치하도록 규정

[표 3-16] 지자체별 다락에 대한 형태 기준 - 3) 창문의 형태, 길이 및 높이

| 지자체     |     | 다락에 대한 형태 기준                                                                                                                                      | 비고                   |
|---------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 제주특별자치도 |     | - <b>(창호와 외부공간 길이)</b> 다락에 설치되는 창호길이 및 외부공간 길이의 합은 한 입면당 지붕길이의 1/3 이하로 계획<br>(※ 단독주택(「건축법시행령」별표1의1항 가목에 한함)은 제외)                                  | (제주특별자치도, 2022, p.2) |
| 서울      | 동작구 | - <b>(창문)</b> 뼈꾸기 창은 지양하며, 부득이하게 설치시 바닥면적의 1/20이하로 설치 가능                                                                                          | (동작구, 2018, p.1)     |
| 대전      | 유성구 | - <b>(창문)</b> 경사지붕 형태의 다락에 설치되는 측창은 박공형태 또는 최소 1/10이상의 경사지붕으로 설치                                                                                  | (유성구, 2018, p.4)     |
| 경기      | 평택시 | - <b>(창문)</b> 경관을 고려한 일부 뼈꾸기창은 경사면 1면당 길이의 1/3 이내 가능<br>(※ 뼈꾸기창 길이 1/3 초과 시 전체를 평지붕으로 적용하여 충고를 산정하거나, 허가권자가 필요하다고 인정되는 경우 건축위원회 심의를 득하여 설치할 수 있음) | (평택시, 2024, p.38)    |
| 충남      | 홍성군 | - <b>(창문 및 외부공간)</b> 다락에 설치되는 창호길이 및 외부공간 길이의 합은 한 입면 당 지붕길이의 1/3이하 인 것                                                                           | (홍성군, 2018, p.1)     |
|         | 태안군 | - <b>(창문)</b> 다락 벽면 창호는 바닥에서 60cm 이상 위에 최소한의 채광 창(2면 이내, 1면당 규격 0.5㎡이하)만 설치 가능                                                                    | (태안군, 2021, p.2)     |
| 전남      | 담양군 | - <b>(창문)</b> 다락 창호는 바닥에서 60cm 이상 위에 설치                                                                                                           | (담양군, 2022, p.2)     |

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

• 다락 내 설비 설치

- (냉·난방, 급배수시설, 위생설비 설치 불허) 다락 내 설비 설치에 관한 기준을 마련한 모든 지자체는 냉·난방, 급배수 또는 위생설비 등의 설치를 금지
  - ※ 다만, 영등포구는 난방시설 설치만 금지
  - ※ 평택시는 냉·난방, 급배수시설, 위생설비 등과 더불어 통신 설비도 금지
- (소방 및 전기 설비 허용) 서울 중랑구, 태안군, 담양군은 소방 및 전기 설비의 설치를 허용하며, 평택시는 전열 허용

[표 3-17] 지자체별 다락 내 설비 설치에 관한 기준

| 지자체     |      | 다락 내 설비 설치에 관한 기준                                              | 비고                   |
|---------|------|----------------------------------------------------------------|----------------------|
| 제주특별자치도 |      | - 냉·난방, 급배수시설, 위생설비 등 설치 불가                                    | (제주특별자치도, 2022, p.2) |
| 서울      | 중랑구  | - 바닥 난방, 급수시설, 위생설비 설치 불가<br>- 단, 소방 및 전기설비는 필요 시 설치 가능        | (중랑구, 2022, p.1)     |
|         | 영등포구 | - 난방시설 설치 금지                                                   | (영등포구, 2024, p.2)    |
|         | 성북구  | - 다락 바닥에는 난방, 급수시설, 위생설비 설치 금지                                 | (성북구, 2021, p.1)     |
| 경기      | 평택시  | - 난방, 통신, 위생, 수전 등 설비 금지<br>- 전열 가능<br>- 화장실, 욕실, 난방, 주방 설치 불가 | (평택시, 2024, p.38)    |
| 충남      | 서천군  | - 냉·난방, 급배수시설, 위생설비 등 설치 불가                                    | (서천군, 2024, p.2)     |
|         | 홍성군  | - 냉·난방, 급배수 시설, 위생설비 등 설치 불가                                   | (홍성군, 2018, p.1)     |
|         | 태안군  | - 냉·난방, 급배수, 위생, 통신 설비 설치 불가<br>- 소방, 전기설비 설치 가능               | (태안군, 2021, p.2)     |
| 경북      | 안동시  | - 다락 내 냉·난방, 급배수시설, 위생설비 등 설치 불가                               | (안동시, 2022, p.4)     |
|         | 김천시  | - 다락 내 칸막이벽, 냉난방, 급배수 시설 등 설치 금지                               | (김천시, 2021, p.2)     |
| 전남      | 담양군  | - 냉·난방, 급배수시설, 위생설비 등 설치 불가<br>- 단, 소방 및 전기설비는 필요 시 설치 가능.     | (담양군, 2022, p.2)     |

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

### • 출입구 및 계단

- 해당 세대 내에서만 출입이 가능하도록 규제하고, 옥상 또는 계단실에서의 별도 출입구 설치를 금지

[표 3-18] 지자체별 다락 출입구 및 계단에 관한 기준

| 지자체     | 다락 출입구 및 계단에 관한 기준                                                     |                                                                                                                             | 비고                   |
|---------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 제주특별자치도 | - (출입구/계단) 다락층까지 연속된 주계단은 설치 불가<br>(단, 주계단에서 다락 내로 출입이 불가능한 구조인 경우 제외) |                                                                                                                             | (제주특별자치도, 2022, p.2) |
| 서울      | 종랑구                                                                    | - (출입구) 다락의 출입구는 해당 세대 내에서만 출입하도록 설치할 것<br>(옥상 또는 계단실에서의 별도 출입구 설치 불가)                                                      | (종랑구, 2022, p.1)     |
|         | 영등포구                                                                   | - (출입구) 외부에서 출입이 가능한 출입구 설치 불가<br>- (계단) 계단은 고정식으로 설치                                                                       | (영등포구, 2024, p.2)    |
|         | 성북구                                                                    | - (출입구) 다락 출입구는 당해 세대 내에 설치하고 별도의 출입구 설치 금지                                                                                 | (성북구, 2021, p.1)     |
|         | 서초구                                                                    | - (출입구) 다락에서 계단실 또는 외부(옥상) 등으로 직접 출입하는 출입구 및 창호 설치 금지                                                                       | (서초구, 2021, p.3)     |
|         | 금천구                                                                    | - (출입구) 내부 계단을 통해서만 출입하도록 계획                                                                                                | (금천구, 2021, p.3)     |
|         | 종로구                                                                    | - (출입구) 다락의 출입구는 반드시 다락 설치 해당 층 거실에 설치하고 옥상 또는 계단실에서 출입하는 별도 출입구 설치 금지.<br>다만, 구청장이 미관 및 구조상 지장이 없다고 인정하는 경우 건축위원회 심의 결과 따름 | (종로구, 2022, p.7)     |
|         | 동작구                                                                    | - (출입구/계단) 다락출입 계단은 세대 내에서 출입<br>(주계단을 이용한 출입제한)<br>- (출입구) 다락에서 옥상으로의 출입문 설치 제한                                            | (동작구, 2018, p.1)     |
| 경기      | 동두천시                                                                   | - (출입구) 다락의 출입구는 반드시 다락 설치 해당 층 거실에 설치하고, 계단실에서 출입하는 별도 출입구 설치 금지                                                           | (동두천시, 2019, p.2)    |
|         | 평택시                                                                    | - (출입구) 세대 내부를 통한 출입만 허용(건물 주계단 출입 금지)                                                                                      | (평택시, 2024, p.38)    |
| 충남      | 서천군                                                                    | - (출입구) 다락층까지 연속된 주계단은 설치 불가(주계단에서 다락 내로 출입이 불가능한 구조인 경우 제외)                                                                | (서천군, 2024, p.2)     |
|         | 홍성군                                                                    | - (출입구) 다락에서 외부로의 출입이 불가능                                                                                                   | (홍성군, 2018, p.1)     |
|         | 태안군                                                                    | - (출입구) 다락의 출입구는 세대 내에서만 출입 가능할 것<br>(옥상 또는 주계단실 등에서의 별도 출입구 설치 금지)                                                         | (태안군, 2021, p.2)     |
| 경북      | 안동시                                                                    | - (출입구) 옥상 등 다른 공간으로 잔출입하는 출입구 설치 불가                                                                                        | (안동시, 2022, p.4)     |
|         | 김천시                                                                    | - (출입구) 다락에서 외부(옥상, 평지붕 등)로 나가는 출입문은 금지                                                                                     | (김천시, 2021, p.2)     |
| 전남      | 담양군                                                                    | - (출입구) 다락의 출입구는 해당 세대 내에서만 출입하도록 설치할 것<br>(옥상 또는 계단실에서의 별도 출입구(문, 창호) 설치 불가)                                               | (담양군, 2022, p.2)     |

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

• 다락의 면적

- 다락의 면적에 관한 규정은 지자체별로 상이한 기준을 적용
  - ※ 동작구: 다락이 설치되는 기준층 면적 이하
  - ※ 영등포구: 단위세대 전용면적의 1/2 이하
  - ※ 금천구: 옥상 면적의 1/2 미만

[표 3-19] 지자체별 다락의 면적에 관한 기준

| 지자체 |      | 다락의 면적에 관한 기준                                             | 비고                |
|-----|------|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| 서울  | 영등포구 | - 다락 면적은 단위세대 전용면적(확장형 발코니 면적 포함) 1/2 이하로 설치 (산정식 도면에 표기) | (영등포구, 2024, p.2) |
|     | 금천구  | - 옥상 면적의 1/2 미만으로 계획하고, 남은 공간은 대피소로 활용                    | (금천구, 2021, p.3)  |
|     | 동작구  | - 다락면적은 다락이 설치되는 기준층의 면적 이하                               | (동작구, 2018, p.1)  |

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성

• 기타 사항

- 일부 지자체는 위에서 언급한 주요 기준 외에도 추가적인 규정을 운영
- 서울 마포구는 주변 건축물과의 조화를 요구하며, 서울 구로구, 종로구와 전남 담양군은 도시형생활주택에 다락 설치를 금지  
(마포구, 2018, p.1; 구로구, 2024, p.2; 종로구, 2022, p.6; 담양군, 2022, p.2)
- 또한 경북 안동시는 불법 임대를 방지하기 위해 다락의 실 구획 및 통로 설치를 금지하고, 충남 태안군은 최소 채광창만 설치하도록 규정  
(안동시, 2022, p.4; 태안군, 2021, p.2)

### 3) 행정절차

#### ■ 준공 후 다락 추가 설치 시 건축, 대수선 등의 범위 미만은 별도 행정절차 부재

- 다락 설치 행위가 건축 또는 대수선에 해당하는 경우에는 건축허가 또는 건축신고 절차를 거쳐야 함
- 그러나 실내 공간을 구획하여 설치하는 다락은 주로 경량 구조로 설치되므로 준공 후 개조 시 건축이나 대수선의 범위에 포함되지 않음
- 이와 같은 건축이나 대수선 범위에 속하지 않는 다락의 추가 설치에 대한 행정절차는 현행 건축법령뿐 아니라 지자체 기준에서도 규정하지 않음

#### 「건축법」에 따른 건축, 대수선 및 주요 구조부의 정의

##### 제2조(정의)

7. “주요구조부”란 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.
8. “건축”이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.
9. “대수선”이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

#### 「건축법 시행령」에 따른 대수선의 범위

제3조의2(대수선의 범위) 법 제2조제1항제9호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
7. 삭제 (2019. 10. 22.)
8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

출처: 「건축법」 법률 제20424호(2024. 3. 26. 일부개정) 제2조;  
「건축법 시행령」 대통령령 제35717호(2025. 8. 26. 일부개정) 제3조의2

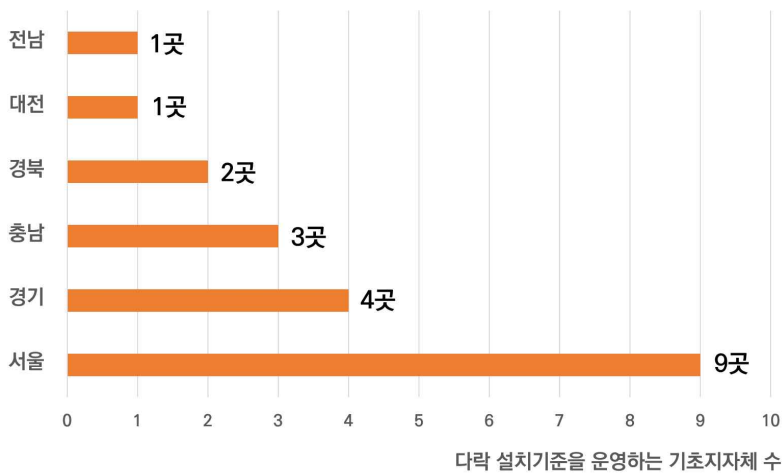
#### ■ 건축물대장에 다락 유무에 대한 표기 부재

- 건축물 신축 시 다락을 설치하더라도 해당 사항은 건축물대장에 별도로 표기되지 않음

## 4. 소결: 지자체 다락 설치기준 운영실태 종합

### 1) 다락 설치기준의 운영 현황 종합

- 광역지자체 중에서는 **제주특별자치도**만 다락 설치기준을 마련하여 운영
  - 서울특별시는 2020년 「서울특별시 다락 설치기준」을 제정·고시하려고 하였으나, 「건축법」상 위임 근거가 없어 추진이 무산되었음
- 226개 기초지자체 중 **20곳**은 자체적으로 다락 설치기준을 마련하여 운영 중이며, 이들 중 다수는 개발 수요가 높은 서울·경기 등 수도권 지역에 위치



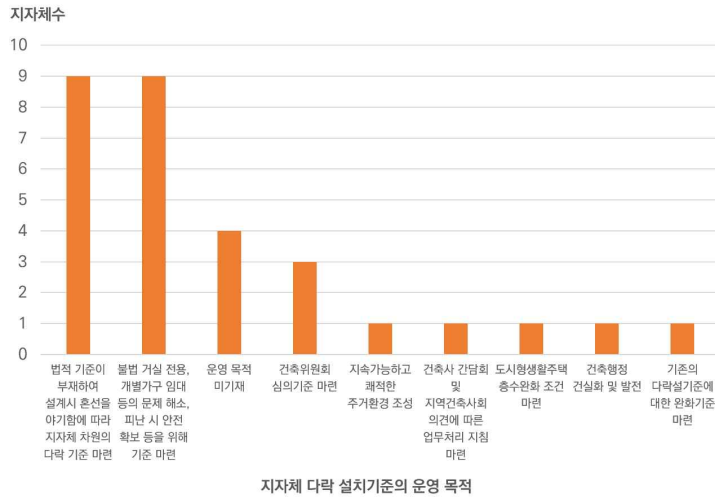
[그림 3-8] 기초지자체의 다락 설치기준 운영 현황

출처: 연구자 작성

## 2) 다락 설치기준의 운영상 특징

### ■ 운영 목적 및 제도적 근거 측면

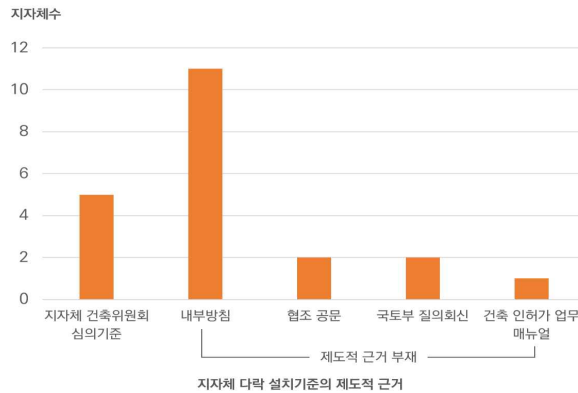
- 건축법령상 다락의 정의와 설치기준이 부재한 상황에서 설계 과정에서의 혼란을 최소화하고 안전을 확보하며 불법행위 예방을 위해 지자체가 자체적으로 다락 설치기준을 운영하는 경향이 나타남



[그림 3-9] 지자체 다락 설치기준의 운영 목적

출처: 조사 결과를 토대로 연구자 작성

- 또한 제도적 근거 없이 내부방침에 따라 다락 설치기준을 운영한 사례가 다수였으며, 일부는 건축위원회 심의기준에 포함하여 운영

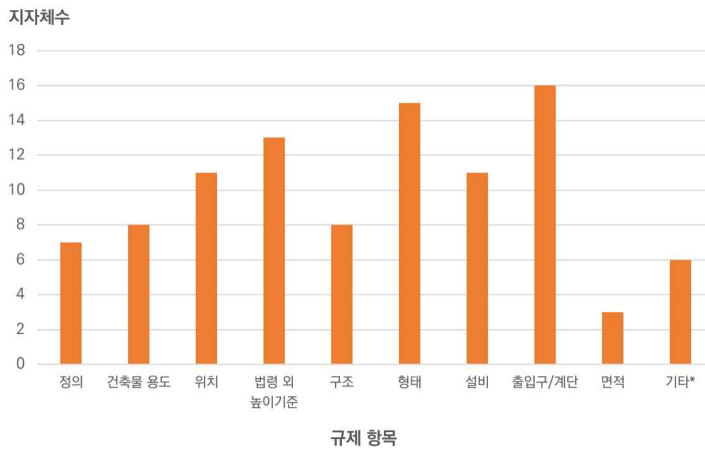


[그림 3-10] 지자체 다락 설치기준의 제도적 근거

출처: 조사 결과를 토대로 연구자 작성

### ■ 규제 항목 측면

- 지자체에서 자체적으로 운영하는 다락 설치기준에 포함된 **규제 항목**은 다락의 정의를 포함하여 **10개 이상**의 항목임
- **출입구와 계단**(16곳), **형태**(15곳), 법령에서 정한 높이 기준 외의 **높이 기준**(13곳), **위치**(11곳), **설비**(11곳) 등에 대한 사항이 다수를 차지
  - 그 외에도 다락 설치가 허용되는 건축물 용도(8곳), 구조(8곳), 다락의 정의(7곳), 면적(3곳) 관련 사항을 기준으로 제시



[그림 3-11] 지자체 다락 설치기준 내 규제항목

출처: 연구자 작성

### ■ 규제 내용 측면

- (다락의 정의) 다락은 “지붕과 천장사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 공간”으로 규정 (※ 국토교통부 질의회신 준용)
- (건축물 용도) 주로 주거용 건축물에 한하여 다락 설치가 허용되며, 비주거용 건축물의 경우 오피스텔이나 숙박시설 등 일부 용도에 한정하여 허용
- (다락의 위치) 설치 위치는 대부분 최상층으로 제한되며, 중간층 설치가 허용되는 경우에는 다락을 포함한 1개 층의 층고를 4.2~4.3m 이내로 제한
- (높이기준) 다락의 최고 높이는 2.1m ~ 2.5m 이하로 제한하는 사례가 다수
- (다락의 구조) 건물 내력을 고려하여 내부 벽체를 부분적으로 허용하거나, 전면적으로 금지하는 등 지자체별 상이한 기준 적용

- (다락의 형태) 지자체별로 지붕 형태, 지붕 경사, 창문 형태, 설치 높이 및 길이 등에 관한 세부 기준을 운영하고 있으며, 이러한 기준은 **다락이 거실로 사용되지 않도록** 규제하거나 도시 스카이라인의 특성을 반영하기 위함
- (다락 내 설비) 냉·난방, 급배수 또는 위생설비 등의 설치를 금지하는 한편, 소방 설비와 전기 설비는 허용하는 경향
- (출입구 및 계단) 다락 출입은 해당 세대 내에서만 출입이 가능하도록 규제하고, 옥상 또는 공용 계단실에서의 별도 출입구 설치 금지

#### ■ 행정절차 측면

- 다락 설치 행위가 건축 또는 대수선에 해당하는 경우에는 건축허가 또는 건축신고 절차를 거쳐야 함
- 그러나 실내 공간을 구획하여 설치하는 다락은 주로 경량 구조로 설치되므로 준공 후 개조 시 건축이나 대수선의 범위에 포함되지 않음
- 이와 같은 건축이나 대수선 범위에 속하지 않는 **다락의 준공 후 설치**에 대한 행정절차 규정은 건축법령뿐 아니라 지자체 기준상에서도 부재



## 제4장

# 다락 설치기준 마련을 위한 기본방향 설정

1. 국내의 유사 법제도 개선사례 검토
2. 해외 주요국의 다락 관련 법제도  
운영사례 검토
3. 일반국민, 전문가 및 지자체 대상의  
인식조사 결과
4. 소결: 다락 설치기준 마련을 위한  
제도 개선방향 설정

## 1. 국내의 유사 법제도 개선사례 검토

### 1) 검토 개요

#### ■ 검토 목적

- 국내에서 공간 수요 변화에 따라 건축물 실내 공간에 대해 제도 개선을 추진한 사례를 검토하여 다락 관련 현안 해결을 위한 시사점 도출

#### ■ 검토 대상

- 건축물 내부 공간에 대한 사회적 수요를 반영하여 법제도를 개정한 사례
  - ❶ 실내공간 상하 구획 허용 사례
    - : 「건축법 시행령」 개정
    - : 「실내건축의 구조 시공방법 등에 관한 기준」 개정
  - ❷ 발코니 확장 허용 사례
    - : 「건축법 시행령」 개정
    - : 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 제·개정

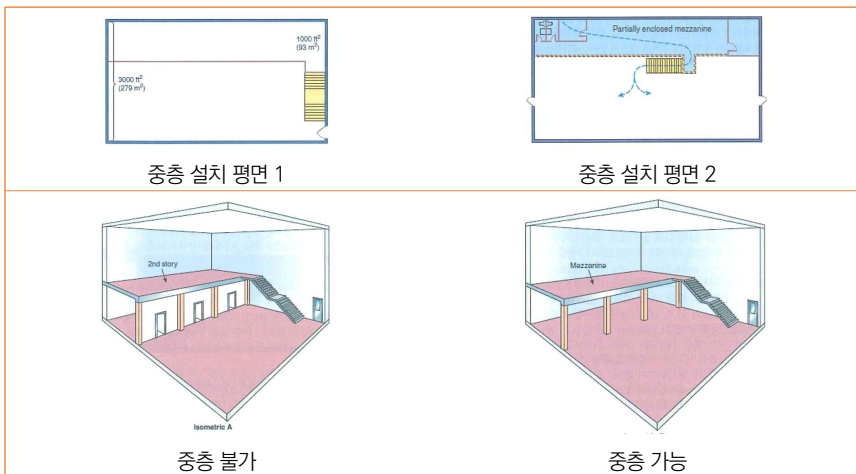
#### ■ 검토 내용

- ❶ 사회적 배경 및 개정 사유
- ❷ 기준의 주요 내용
- ❸ 행정절차 규정

## 2) 실내공간 상하 구획 허용 사례

### ① 사회적 배경 및 개정 사유

- **(사회적 배경)** 만화카페 등에 복층 형태의 구조물이 무단증축에 해당되어 제도 개선 요구 발생<sup>26)</sup>
  - **(개정 사유)** 지속적인 제도 개선 요구로 인해 정책적으로 휴게음식점 등의 거실 내부 칸막이 설치(상하 구획)를 허용하고, 관련 구조 및 시공기준을 마련하기 위해 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」을 개정
    - “휴게음식점 등의 운영 활성화를 위해 창의적이고 다양한 휴게공간을 제공할 수 있도록 그 거실의 일부를 칸막이로 구획하는 경우 구조적으로 안전하고 방화에 지장이 없는 재료로 시공하고, 건축허가 등을 위한 건축물의 평면도 등에 구획하는 부분을 표시할 수 있도록 하는 등 제도 운영상의 미비점을 보완”<sup>27)</sup>하기 위해 제도 개선 추진
    - 이를 통해 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 제9조(거실 내부 칸막이 등) 제3항 제1호, 제2호, 제3호 신설
- ※ 당시 거실 내부 구획 칸막이 설치에 관한 법령 개정안을 마련하기 위해 수행한 연구에서는 이를 중층 개념으로 해석하기도 함 (김은희, 2019, p.76)



[그림 4-1] 중층의 설치기준

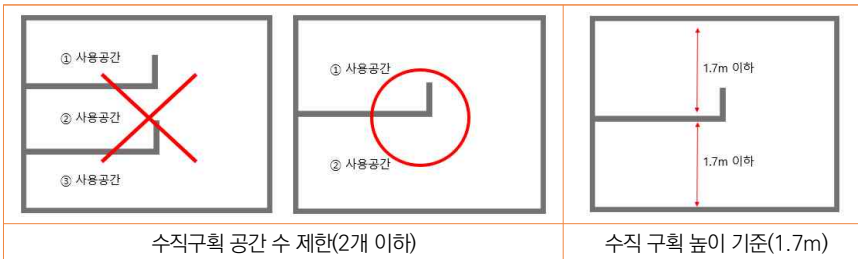
출처: NFPA(2015, p.316); 김은희(2019, p.76) 재인용

26) 김은희(2019, p.4)

27) 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부개정) 제개정 사유(<https://www.law.go.kr/admRulInfoP.do?admRulSeq=2100000193969&chrClsCd=010202&urlMode=admRulRvsInfoR>, 검색일: 2025.09.25.)

## ② 기준의 주요 내용

- **(적용대상)** 휴게음식점 등
  - 제1종 또는 제2종 근린생활시설에 속하는 휴게음식점, 제과점 등에만 허용<sup>28)</sup>
    - ※ 휴게음식점 외 주거용·업무용 건축물의 실내공간 상하 구획 금지
- **(계획기준)** 공간 구획 방식, 높이, 면적 기준 제시
  - **(공간 구획 방식)** 상·하 2개 이하로 구획<sup>29)</sup>
  - **(바닥면에서의 높이)** 바닥면에서 천장면까지의 높이는 1.7미터 이하<sup>30)</sup>
  - **(면적 기준)** 바닥면적 및 층수 산입에는 제외하나,<sup>31)</sup> 가로 칸막이의 수평 투영면적은 그 층의 바닥면적의 30/100 이내로 제한하며, 최대 100제곱미터 초과 불가<sup>32)</sup>



[그림 4-2] 휴게음식점 거실 내부 칸막이 관련 실내건축구조기준에 대한 설명

출처: 국토교통부(2021, p.1)

- **(구조기준)** 칸막이는 주요 구조부와 영속적이지 않아야 하고, 구조안전 확인 필요
  - 칸막이의 구조는 주요 구조부와 구조적으로 영속적이지 않고 분리·해체가 가능한 구조로 하여야 하며, 전문가에게 구조안전 확인을 받아야 함<sup>33)</sup>

28) 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부개정) 제2조

29) 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부개정) 제9조 제3항제1호

30) 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부개정) 제9조 제3항제1호

31) 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」에 적합한 경우에 한함 (국토교통부, 2021, p.6)

32) 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부개정) 제9조 제3항제3호

33) 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부개정) 제9조 제3항 제2호·제4호

- **(피난기준)** 피난이 용이한 통로와 공간 구조를 확보해야 하고, 마감재료는 불연 재료, 준불연재료 또는 난연재료여야 함
  - 출입구 등으로의 통로는 비상시 이용이 용이하도록 꺾이지 않는 구조여야 함<sup>34)</sup>
  - 또한 피난에 지장이 없도록 열린 공간 구조여야 함<sup>35)</sup>
  - 마감 재료는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 따른 불연재료, 준불연재료 또는 난연재료로 설치해야 함. 단, 스프링클러 등 소화설비 설치 시 제외<sup>36)</sup>
- **(기타 안전기준)** 충돌·끼임·추락·미끄럼사고 등 안전사고 예방
  - 충돌, 끼임, 추락, 미끄럼 등의 안전사고를 방지하기 위해 계단, 경사로 등에는 안전난간 및 미끄럼 방지시설을 설치하고, 돌출부에는 완충재를 사용하거나 모서리 면을 둥글게 처리<sup>37)</sup>

### ③ 행정절차 규정

- **구조변경 절차**
  - 「건축사법」에 따른 건축사 또는 「기술사법」에 따른 건축구조기술사의 구조안전 확인을 받아 설치 가능<sup>38)</sup>
- **건축물대장의 도면 표시 변경**
  - 내부 구획된 시설에 대한 유지관리 및 영업신고 등이 원활하도록 “평면도, 단면도 등에 구획한 부분에 대한 경계선 또는 음영 표시 등을 하여 「건축법」 제11조, 제14조, 제22조 등에 따른 건축 허가, 신고, 사용승인 신청하거나 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조에 따라 건축물대장의 표시사항 변경<sup>39)</sup>을 하도록 함

34) 「실내건축의 구조시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부개정) 제9조 제2항

35) 「실내건축의 구조시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부개정) 제9조 제3항제5호

36) 「실내건축의 구조시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부개정) 제9조 제3항제6호

37) 「실내건축의 구조시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부개정) 제9조 제3항 제7호·제8호·제9호

38) 「실내건축의 구조시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부개정) 제9조 제3항제4호

39) 「실내건축의 구조시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부개정) 제9조 제4항

### 3) 발코니 확장 관련 기준 개정 사례

#### ① 사회적 배경 및 제개정 사유

- **(사회적 배경)** 아파트 발코니를 거실이나 침실로 확장하여 사용하는 사례 빈번
  - 2000년대 초 아파트 입주민의 40% 이상이 발코니를 구조 변경하여 거실 등으로 확장 사용하지만, 개인공간에 대한 단속이 불가능하여 묵인<sup>40)</sup>
- **(제개정 사유)** 단속의 어려움을 이유로 사실상 방치하고 있던 발코니 불법 확장에 대하여 법적으로 허용하여 필요에 따라 다양한 용도로 사용하도록 함<sup>41)</sup>
- **(발코니 관련 법규 제개정 연혁)**
  - (1973년) 노대 등의 경우 바닥 외곽선에서 지붕 수직면의 면적의 2분의 1 이상인 경우 바닥면적에 산입<sup>42)</sup>
  - (1986년) 외벽으로부터 1.2미터를 초과하는 부분에 한하여 바닥면적에 산입
  - (1988년) “가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적”을 바닥면적에 산입<sup>43)</sup>
  - (1990년) 적용 대상에 단독주택 포함
  - (2000년) 간이화단 설치 시 외벽으로부터 2미터까지 면적산입에서 제외
  - (2005년) 「건축법 시행령」 제2조에 발코니의 정의를 추가하고, 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」을 제정

[표 4-1] 발코니 확장 관련 규정 개정 변화

| 구분      |                            |                         | 주요 내용                                                                                                                                  |
|---------|----------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1986.12 | 「건축법 시행령」 제101조 제1항 제3호 나목 | 바닥면적 산입 제외 시작           | (중 략) 다만, 공동주택의 노대 기타 이와 유사한 부분의 바닥은 외벽으로부터 1.2미터를 초과하는 부분에 한하여 이를 바닥면적에 산입한다.                                                         |
| 1988.03 | 「건축법 시행령」 제101조 제1항 제3호 다목 | 1.5미터로 바닥면적 제외 구간 확대 적용 | 공동주택의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계 없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대 등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다. |

(표 계속)

40) 건설교통부(2005, 10월 13일 보도자료, p.1)

41) 「건축법 시행령」 대통령령 제19163호(2005. 12. 2. 일부개정) 제정·개정이유

42) 「건축법 시행령」 대통령령 제6834호(1973. 9. 1. 전부개정) 제3조제1항제3호 나목

43) 「건축법 시행령」 대통령령 제12403호(1988. 2. 24. 일부개정) 제101조제1항제3호 다목

| 구분      |                            |                       | 주요 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1990.02 | 「건축법 시행령」 제101조 제1항 제3호 다목 | 단독주택으로 확대 적용          | 단독주택 및 공동주택의 노대등의 바닥은 난간등의 설치 여부에 관계없이 노대 등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다.                                                                                                                                               |
| 2000.07 | 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 다목 | 2미터로 바닥면적 제외 구간 확대 적용 | 건축물의 노대 기타 이와 유사한 것(이하 “노대등”이라 한다)의 바닥은 난간등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값(주요 채광방향의 벽면에 있는 노대등의 난간등의 바깥 부분에 간이화단울 노대등의 면적의 100분의 15이상 설치한 경우에는 기둥 또는 내력벽의 설치여부와 관계없이 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 2미터를 곱한 값)을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다. |
| 2005.12 | 「건축법 시행령」 제2조 제1항 제15호     | 정의 신설                 | “발코니”라 함은 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망·휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 건설교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등 다양한 용도로 사용할 수 있다.                                                                                                                       |

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제12022호(1986. 12. 29. 일부개정) 제101조제1항제3호 나목; 「건축법 시행령」 대통령령 제12403호(1988. 2. 24. 일부개정) 제101조제1항제3호 다목; 「건축법 시행령」 대통령령 제12906호(1990. 1. 18. 일부개정) 제101조제1항제3호 다목; 「건축법 시행령」 대통령령 제16874호(2000. 6. 27. 일부개정) 제119조제1항제3호 다목; 「건축법 시행령」 대통령령 제19163호(2005. 12. 2. 일부개정) 제2조제1항제15호

## ② 기준의 주요 내용

- (정의) 공간의 위치뿐만이 아니라 공간의 용도를 포함하여 다음과 같이 「건축법 시행령」에 발코니에 대한 정의 규정 마련

※ 2005년 「건축법 시행령」 대통령령 제19163호(2005. 12. 2. 일부개정) 제2조 제1항제15호에 최초로 발코니에 대한 정의 규정이 신설되었으며, 이후 부처 명만 변경(건설교통부장관→국토교통부장관)되고 내용적으로는 동일하게 유지

### 「건축법 시행령」

#### 제2조(정의)

14. “발코니”란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다.

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제35717호(2025. 8. 26. 일부개정)

- **(적용 대상)** 발코니 기준 적용 대상을 점진적으로 확대  
 : [ 공동주택 ] → [ + 단독주택 ] → [ + 다가구주택 ] → [ + 오피스텔 ]
  - 제도 초기에는 공동주택(다세대주택, 연립주택, 아파트)의 모든 발코니에 허용하고 이후 단독주택은 2개소로 제한하여 허용<sup>44)</sup>
  - 2012년에는 다가구주택의 구조 변경 가능한 발코니 수가 확대되었고,<sup>45)</sup> 2024년부터는 「오피스텔 건축기준」 개정으로 주거 목적의 오피스텔에도 발코니 확장 가능<sup>46)</sup>
- **(계획기준)** 바닥면적 산입 기준 제시
  - 바닥면적은 노대등의 면적에서 “노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입”<sup>47)</sup>
- **(피난기준)** 대피공간, 방화 등에 관한 기준 제시
  - 대피공간은 방화문 설치, 내화구조의 벽으로 구획해야 하며, 대피 공간의 내부는 준불연재료 또는 불연재료로 마감해야 함<sup>48)</sup>
  - 방화판 또는 방화유리창의 설치 기준, 고정 방식, 성능 기준 등을 제시<sup>49)</sup>

### ③ 행정절차 규정

- **준공 전 변경**
  - 사용승인 전 발코니를 거실로 확장하고자 할 때에는 주택의 소유자 동의 필요<sup>50)</sup>
- **준공 이후 구조 변경 절차**
  - 구조변경 시에는 건축사의 구조안전 확인을 받아, 허가권자에게 신고<sup>51)</sup>
- **건축물대장의 도면 표시 변경**
  - 구조변경 여부를 허가도서에 명기해야 하며, 이를 건축물대장에도 별도로 표시해야 함<sup>52)</sup>

44) 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 국토교통부고시 제2005-400호(2005. 12. 8. 제정) 제2조

45) 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 국토교통부고시 제2012-745호(2012. 11. 5. 일부개정) 제2조 및 제정·개정이유

46) 「오피스텔 건축기준」 국토교통부고시 제2024-104호(2024. 2. 23. 일부개정) 제정·개정이유

47) 「건축법 시행령」 대통령령 제35716호 제119조제1항제3호나목

48) 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 국토교통부고시 제2018-775호(2018. 12. 7. 일부개정) 제3조

49) 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 국토교통부고시 제2018-775호(2018. 12. 7. 일부개정) 제4조

50) 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 국토교통부고시 제2018-775호(2018. 12. 7. 일부개정) 제10조

51) 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 국토교통부고시 제2018-775호(2018. 12. 7. 일부개정) 제12조

## 2. 해외 주요국의 다락 관련 법제도 운영사례 검토

### 1) 검토 개요

#### ■ 검토 목적

- 해외 주요국의 다락 기준과 절차 운영 사례를 검토하여 국내의 다락 관련 제도 개선 및 설치기준 마련에 참고

#### ■ 검토 대상

- 우리나라와 유사한 법령 체계를 가지고 있는 **일본**의 다락 관련 법제도
- 최근 다락 활용 수요가 증가하여 관련 기준을 정비하고 있는 **미국**과 **영국**의 법제도

[표 4-2] 해외 주요국의 다락 관련 법제도 검토 대상

| 구분 | 검토 대상                                                                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 일본 | (국가 차원) 「건축기준법」, 「건축기준법 시행령」<br>다락에 관한 건설성고지, 건설성 주택국 건축지도과장 통지                                                    |
|    | (지자체 차원) 상위법령에 따른 지자체 기준 운영사례<br>(도쿄 나가노구, 신주쿠구, 네리마구)                                                             |
| 미국 | (국가 차원) 「국제건축규정(International Building Code, 이하 IBC)」<br>「국제주택규정(International Residential Code, 이하 IRC)」          |
|    | (지자체 차원) 국제코드에 기반한 지방정부의 운영사례<br>(위스콘신주 메디슨시, 오레건주 포틀랜드시)                                                          |
| 영국 | (국가 차원) 「The Town and Country Planning GPDO 2015」<br>「The Building Regulations 2010」, 「Building Safety Act 2022」 등 |
|    | (지자체 차원) 지방정부 운영사례 (킹스톤 어폰 템스, 램버스)                                                                                |

출처: 연구자 작성

52) 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 국토교통부고시 제2018-775호(2018. 12. 7. 일부개정) 제9조

## ■ 검토 내용

- 다락의 정의
  - 다락의 개념
  - 다락의 법적 정의
- 다락 설치 기준
  - 국가 차원의 기준
  - 지자체 차원의 기준
- 행정절차
  - 다락 설치 및 개조에 관한 행정절차

[표 4-3] 해외 주요국의 다락 관련 법제도에 대한 검토 항목

| 구분         | 검토 항목                                                                               |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 다락의 정의   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다락의 개념</li> <li>- 다락의 법적 정의</li> </ul>     |
| ② 다락 설치 기준 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국가 차원의 기준</li> <li>- 지자체 차원의 기준</li> </ul> |
| ③ 행정절차     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다락 설치 및 개조에 관한 행정 절차</li> </ul>            |

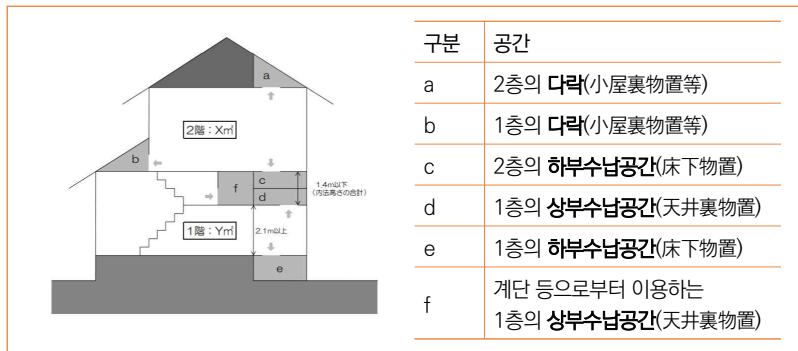
출처: 연구자 작성

## 2) 일본: 다락을 수납 용도로 제한하며 지자체 차원의 상세한 취급기준 마련

### ① 다락의 정의

#### ■ 다락의 개념

- (다락) 일본 「건축기준법」상 다락은 ‘小屋裏(코야우라)’에 해당
  - ‘小屋裏(코야우라)’는 **지붕과 천장 사이의 공간**을 의미함
    - ※ 지자체에 따라 ‘小屋裏(코야우라)’ 또는 ‘小屋裏物置(코야우라 모노오키)’으로 일컫기도 함
  - 지자체에서 흔히 사용하는 용어인 ‘小屋裏物置(코야우라 모노오키)’에서 ‘物置(모노오키)’는 **물건을 넣어두는 헛간이나 곳간**
  - 따라서 ‘小屋裏物置等(코야우라 모노오키)’는 小屋裏(지붕과 천장 사이의 공간) 등의 **잉여공간을 수납 용도로 활용하는 것을 의미함**<sup>53)</sup>
  - 또한 ‘小屋裏(코야우라)’를 설치할 수 있는 건축물의 용도는 일반적으로 **주택**에 한정<sup>54)</sup>
- (유사 공간) ‘天井裏(천장아래)’ 또는 ‘床下(바닥아래)’에 수납할 수 있는 상부수납공간(天井裏物置)와 하부수납공간(床下物置)이 있음



[그림 4-3] 다락 및 유사 공간의 개념

출처: 新宿区(2020, p.2의 [그림 1], <https://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000286315.pdf>, 검색일: 2025.05.24.)

53) 新宿区(2020, p.1, <https://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000286315.pdf>, 검색일: 2025.05.24.)

54) 新宿区(2020, p.1, <https://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000286315.pdf>, 검색일: 2025.05.24.)

■ 다락의 법적 정의

- 일본 「건축기준법(建築基準法)」에서는 ‘小屋裏(코야우라)’에 대한 별도의 정의 규정을 마련하고 있지 않음
- 다만, 「건축기준법(建築基準法施行令)」 제2조제1항제8호에서 바닥면적 산정 제외 규정을 근거하여, 지자체에서는 「다락에 관한 취급기준」을 마련하고 있으며, 이 과정에서 위에서 언급한 다락의 개념을 반영한 정의를 제시하기도 함

[표 4-4] 지자체 기준(지침)상 다락의 정의

| 지자체명    | 다락 관련 기준(지침)명                                 | 지자체 기준(지침)상 다락의 정의                                                                                                                                         |
|---------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 도쿄 나가노구 | 「층수와 바닥 면적에 산입되지 않는 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 대해서」 | - 다락(小屋裏物置)은 지붕과 천장 사이의 잉여공간을 이용해서 만든 것으로, 그 용도가 수납인 것                                                                                                     |
| 도쿄 신주쿠구 | 「小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 대해서」                    | - 다락(小屋裏物置)은 지붕과 천장사이의 잉여 공간을 이용하여 마련한 것으로, 그 용도는 수납일 것                                                                                                    |
| 도쿄 네리마구 | 「층수와 바닥 면적에 산입되지 않는 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 대해서」 | - 다락(小屋裏物置)은 지붕 아래 여분의 공간을 활용해 설치하는 창고(“지붕 아래 창고”)<br>- 층으로 간주하지 않으며 해당 부분을 바닥 면적에 포함하지 않는 조건은 지붕 아래 창고가 건축물 여분 공간을 내부에서 활용하는 것으로, 용도는 주택의 수납을 위한 창고 등에 한정 |

출처: 中野区(2022, p.1, <https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/machizukuri/kenchiku/tetsuzuki/kakunin-shinsei/kenchikukijyunho.files/koyaura20220901.pdf>, 검색일: 2025.05.24.);  
新宿区(2020, p.1, <https://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000286315.pdf>, 검색일: 2025.05.24.);  
練馬区(2022, p.32, <https://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/sumai/takuchi/kentiku-to-riatukai.files/22.pdf>, 검색일: 2025.09.27.)를 토대로 연구자 작성

## ② 다락 설치 기준

### ■ 국가 차원의 기준

- 「건축기준법 시행령(建築基準法施行令)」 제2조제1항제8호에서는 다락에 관한 바닥면적 산정 제외 조건을 규정
  - 다락의 수평 투영 면적이 해당 층 바닥면적의 8분의 1 이하인 경우 바닥 면적 산정에서 제외
  - 그 이상의 경우 건설성고지(제1351호)에 따른 산식에 따라 면적에 산입

#### ※ 「건축기준법 시행령」상 다락 관련 규정

##### 「건축기준법 시행령」 제1장 제1절 제2조 제1항 제8호

승강기탑, 장식탑, 전망대, 그 외 이와 유사한 건축물의 옥상 부분 혹은 지하의 창고, 기계실, 그 외 이와 유사한 건축물의 부분으로, 수평투영면적의 합계가 각각 해당 건축물의 건축면적의 1/8이하의 것은 해당건축물의 층수에 산입하지 않는다. 또한 건축물의 일부가 복층 구조인 경우, 건축물의 대지가 경사면 혹은 계단식 토지에 있는 경우, 그 외 건축물의 부분에 따라 층수가 다른 경우에는 그 중에 최대 층수를 층수로 산정한다.

출처: 「建築基準法施行令」 令和七年政令第三百十号(「건축기준법」 시행령 영화 7년 정령 제310호)  
([https://laws.e-gov.go.jp/law/325CO0000000338/20250903\\_507CO0000000310](https://laws.e-gov.go.jp/law/325CO0000000338/20250903_507CO0000000310),  
검색일: 2025.09.25.)

#### ※ 목조 건축물에 창고 등을 설치할 경우 층의 바닥면적에 포함하는 면적을 정하는 건 (木造の建築物に物置等を設ける場合に階の床面積に加える面積を定める件) (건설성 고지 제1351호) (2000년 5월 23일)

건축기준법 시행령(1950년 정령 제338호) 제46조 제4항의 규정에 따라, 목조 건축물에 창고 등을 설치할 경우 층의 바닥면적에 가산하는 면적을 다음과 같이 정한다.

##### 목조 건축물에 창고 등을 설치할 경우 층의 바닥면적에 포함하는 면적을 정하는 건

- 건축기준법 시행령(이하 “령”이라 한다) 제46조 제4항에 규정된 목조 건축물에 창고 등을 설치할 경우 층의 바닥면적에 가산하는 면적은 다음의 식에 따라 계산한 값으로 한다.
- 다만, 해당 창고 등의 수평 투영 면적이 그 존재하는 층의 바닥 면적의 8분의 1 이하인 경우는 제로로 할 수 있다.

$a = (h/2.1) A$  (이 식에서 a, h 및 A는 각각 다음의 수치를 나타내는 것으로 한다.)

a : 층의 바닥 면적에 가산하는 면적 (단위: 제곱미터)

h : 해당 물품 보관소 등의 내법 높이 평균값(단, 동일 층에 물품 보관소 등을 복수 개 설치하는 경우에는 각각의 h 중 최대값을 취한다.) (단위: 미터)

A : 해당 물품 보관소 등의 수평 투영 면적 (단위: 제곱미터)

부칙

이 고시는 2000년 6월 1일부터 시행한다.

출처: 「木造の建築物に物置等を設ける場合に階の床面積に加える面積を定める件(목조 건축물에 창고 등을 설치할 경우 층의 바닥면적에 포함하는 면적을 정하는 건)」建設省告示第千三百五十一号(건설성고지 제1351호). <http://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/pdf/201703/00006443.pdf> (검색일: 2025.09.25.)

## ■ 지자체 차원의 기준

### • 지자체에서는 지역 특성에 적합한 다락 설치에 관한 세부 취급기준을 마련

- 각 지자체는 건설성고지와 건설성 주택국 건축지도과장통지(建築基準法の一部を改正する法律の施行について, 平成 12 年 6 月 1 日 建設省 住指発 第682号) 등을 참고로 다락 취급기준을 마련
- 일본의 각 지자체는 내부 운용방침 등으로 쓰이는 취급기준의 형식으로 다락 설치기준을 마련하며, 다락을 포함하여 창고 공간으로 사용가능한 주택 내 여러 공간에 대하여 다이어그램을 활용하여 기준을 제시
  - ※ 도쿄 나가노구의 「층수와 바닥 면적에 산입되지 않는 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 대해서」
  - ※ 도쿄 신주쿠구의 「小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 대해서」
  - ※ 도쿄 네리마구의 「층수와 바닥 면적에 산입되지 않는 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 대해서」

### • 지자체 다락 설치기준의 주요 항목

- 도쿄 나가노구, 신주쿠구, 네리마구 등 지자체 다락 설치기준 사례를 종합하면 다음과 같은 주요 항목과 내용으로 정리할 수 있음<sup>55)</sup>
- (허용되는 건축물 용도) 주택
- (기능) 거주 용도가 아닌 수납만을 목적으로 허용
- (높이 기준) 다락의 반자 높이는 1.4m 이하이며, 층의 중간에 설치하는 다락의 아래층 공간의 천장 높이는 2.1m 이상이어야 함
- (면적 제한) 다락의 면적은 아래층 바닥 면적의 1/2 미만이어야 함
- (설비 기준) 거실 이용으로 판단할 수 있는 채광용 개구부, 에어컨 등의 설비는 설치할 수 없으며, 청소 등에 필요한 최소한의 수량만 허용함
- (출입 방식) 고정식 계단을 설치하지 않는 것이 원칙. 부득이하게 고정식 계단을 설치하는 경우, 그 계단은 다락 전용으로만 사용되어야 함

55) 中野区(2022, <https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/machizukuri/kenchiku/tetsuzuki/kakunin-shinsei/kenchikukijyunho.files/koyaura20220901.pdf>, 검색일: 2025.05.24.); 新宿区(2020, <https://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000286315.pdf>, 검색일: 2025.05.24.); 練馬区(2022, <https://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/sumai/takuchi/kentiku-toriatukai.files/22.pdf>, 검색일: 2025.09.27.)를 검토하여 내용을 정리함

**[사례 1] 도쿄 나가노구의 「층수와 바닥 면적에 산입되지 않는 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 대해서」**

**[1] 정의**

- 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)은 小屋裏(코야우라), 天井裏(천장아래), 床下(바닥아래)의 잉여공간을 이용해서 만든 것으로, 그 용도가 수납인 것.

**[2] 취급기준**

① 계단

- 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 설치하는 사다리 등은 전용 고정 계단도 가능하다.  
(※ 전용 고정 계단은 국부적인 소계단에 해당하는 것으로 취급한다.)

② 출입

- 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)의 내부 출입은 상하층으로부터의 이용하고, 전용 고정계단 이외의 계단의 도중에서의 출입(아래 그림의 c) 및 각층의 바닥에서부터의 출입(아래 그림의 g)은 인정하지 않는다.

③ 규모·높이

- 1층에 존재하는 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)(전용 고정 계단 포함) 부분의 수평투영면적의 합계는 해당 다락이 존재하는 층의 바닥 면적의 1/2 미만\*일 것.  
※  $a+b+d < X/2$ ,  $e+f < Y/2$ ,  $d+e < X/2$  및  $Y/2$
- 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)의 최고 반자 높이는 1.4m 이하일 것.
- 층의 공간에 설치하는 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)은 해당부분의 바로 아래의 천장 높이를 2.1m 이상으로 할 것.

④ 설비·개구부 등

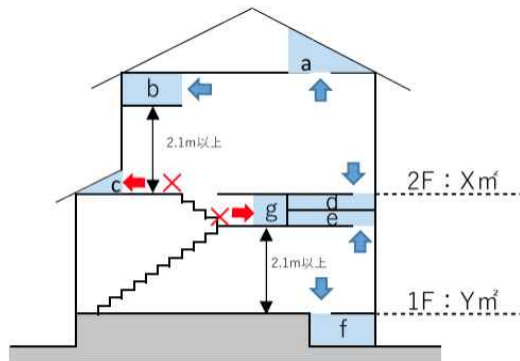
- 콘센트 등의 설치에 대해서는 청소 등에 필요한 최소한의 개수이면 가능하다. 또한 제작 수납의 설치도 가능하다.
- 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 창 등을 설치하는 경우는 환기에 필요한 최소한의 것 (1개소당 0.6㎡ 이하로 2개소 정도)으로 할 것.

**[3] 적용 용도**

- 주택계 용도에 한정한다.

**[4] 적용 제외**

- 주택 형식 성능 인정을 받은 것은 그러하지 아니하다.



[그림 4-4] 나가노구의 다락 등의 공간 조성 관련 참고 다이어그램

출처: 中野区(2022, p.1의 참고도, <https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/machizukuri/kenchiku/tetsuzuki/kakunin-shins ei/kenchikukijyunho.files/koyaura20220901.pdf>, 검색일: 2025.05.24.)

출처: 中野区(2022, p.1, <https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/machizukuri/kenchiku/tetsuzuki/kakunin-shins ei/kenchikukijyunho.files/koyaura20220901.pdf>, 검색일: 2025.05.24.)

【사례 2】 도쿄 신주쿠구의 「小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 대해서」

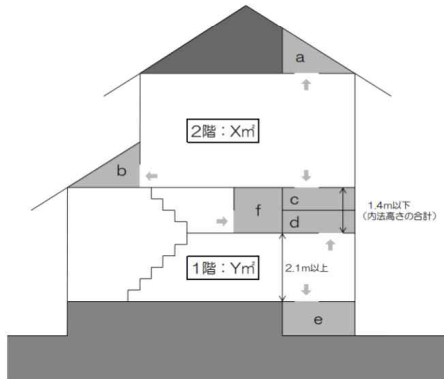
「건축기준법 시행령」 제2조 제1항 제8호의 규정에 의한 층수의 산정에 있어서, 층으로 인정되지 않는 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 관한 내용은 아래와 같이 정한다.

1. 다음 각 호의 요건을 모두 채우는 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)은 층으로 간주하지 않는다.

- (1) 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)은 「지붕과 천장사이」, 「천장 아래」 또는 「바닥 아래」의 잉여 공간을 이용하여 마련의 것으로, **그 용도는 수납일 것**.  
또한 小屋裏란 그 구조에 따라 생기는 삼각형의 잉여공간을 의미하고, 천장아래 및 바닥아래는 층과 층 사이 또는 층의 아래에 있을 수 있는 잉여 공간을 의미한다.
- (2) 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)을 설치 할 수 있는 **건축물의 용도는 주택일 것**.
- (3) 1층에 존재하는 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)의 부분의 수평투영 면적의 합계는 해당 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)가 존재하는 **층의 바닥면적의 1/2 미만**이어야 한다.  
또한 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)을 **층의 중간에 설치하는 경우는** 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)의 부분의 수평투영 면적의 합계는 그 접하는 **상하 각각의 층의 바닥면적의 1/2 미만**으로 한다.
- (4) 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)의 **최고 높이는 1.4m 이하**일 것.  
또한 아래 그림의 c 및 d와 같이 상하층에 각각 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)이 존재하고, 상하로 연속하는 설치하는 경우는 높이의 합계가 1.4m 이하일 것.
- (5) 아래 그림의 d나 f와 같이, 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)을 **층의 중간에 설치하는 경우 해당부분의 바로 아래 천장 높이가 2.1m 이상**일 것.
- (6) 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 설치하는 **사다리 등은 고정식이 아닐 것**.
- (7) 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 **환기창으로서 개구부를 설치하는 경우는 개구부의 면적이 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등) 면적의 1/20미만**일 것.

2. 아래 그림의 f와 같이 계단 등에서 이용하는 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)에 대해서도 상기 각 호의 요건을 모두 채우는 경우에는 층으로 간주하지 않는다.

3. 아래 그림의 b나 f와 같이 수평 방향에서 물건을 출납하는 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)을 설치하는 경우는 해당 小屋裏物置等(코야우라 모노오키 등)과 그 밖의 부분을 벽 또는 문 등으로 구획할 것.



【그림 4-5】 신주쿠구의 다락 등의 공간 조성 관련 참고 다이어그램

출처: 新宿区(2020, p.2의 그림 1, <https://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000286315.pdf>, 검색일: 2025.05.24.)

출처: 新宿区(2020, pp.1-2, <https://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000286315.pdf>, 검색일: 2025.05.24.)

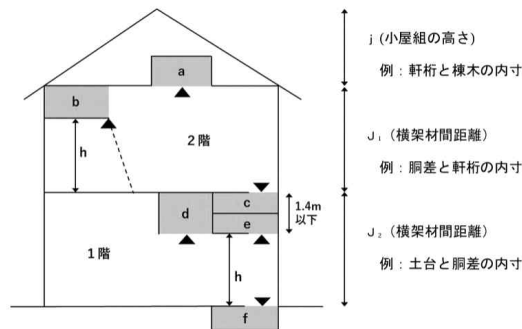
**【사례 3】 도쿄 네리마구의 「층수와 바닥 면적에 산입되지 않는 小屋裏物置等(코아우라 모노오키 등)에 대해서」**

지붕 아래, 천장 아래, 바닥 아래 등의 **여분 공간을 활용해 설치하는 창고**(이하 “**지붕 아래 창고**”라고 함)로, 층으로 간주하지 않으며 해당 부분을 바닥 면적에 포함하지 않는 조건은 다음과 같다.

지붕 아래 창고는 지붕 아래, 천장 아래 등의 건축물 여분 공간을 내부에서 활용하는 것으로, **용도는 주택의 수납을 위한 창고 등에 한정된다.**

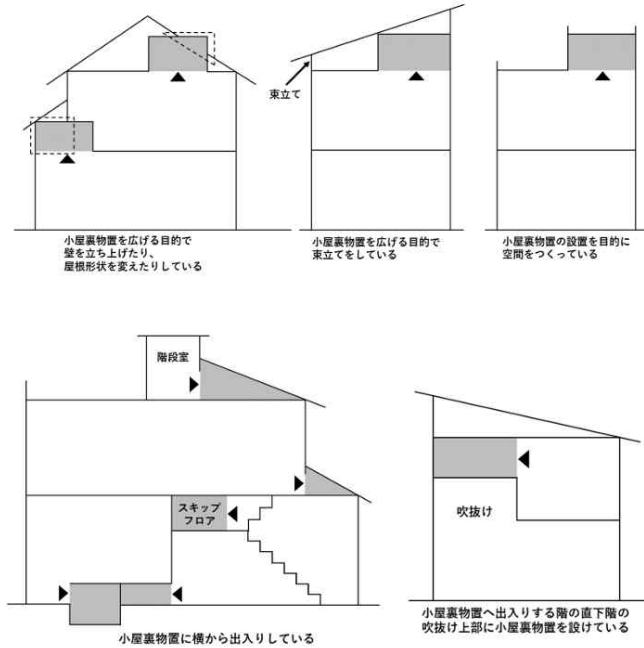
**【조건】**

- ① **지붕 아래 창고를 설치함으로써 건축물의 형태가 변경되는 계획을 하지 않아야 한다.**
- ② 1층에 위치한 지붕 아래 창고의 수평 투영 면적 합계가 해당 지붕 아래 창고가 위치한 **층의 바닥 면적의 2분의 1 미만**이어야 한다.
- ③ 용적률 산정 시 바닥면적에 포함되지 않는 공간(자동차 차고 등) 또는 바닥면적에 포함되지 않는 공간(현관 포치 등)에 “지붕 아래 창고”를 설치하는 경우, 해당 방 또는 공간의 바닥 면적을 포함하여 용적률을 계산해야 한다.
- ④ 지붕 아래 창고의 **최고 반자 높이는 1.4m 이하**여야 한다. 또한, 상하층에 각각 지붕 아래 창고 등이 존재하고 상하로 연속되는 지붕 아래 창고의 경우, 반자 높이의 합계가 1.4m 이하이어야 한다.
- ⑤ 지붕 창고로의 **출입은 상하층에서만 가능하며, 측면에서 출입이 가능한 계획은 하지 않아야 한다.**
- ⑥ 지붕 창고로 출입하는 층의 직하층 천장 개방부 상부에 지붕 창고를 설치하지 않아야 한다.
- ⑦ 지붕 창고를 설치하는 지붕에 대해서는 원칙적으로 지붕 구조물의 높이가 각 층의 모든 수평 구조재 간 수직 거리를 초과하지 않아야 한다. 다만, 지붕의 형태 등 불가피하다고 판단되는 경우에 한해 이 규정을 적용하지 않는다.
- ⑧ 지붕 아래 창고를 이용하기 위한 **계단, 사다리는 전용**이어야 한다. 또한, 고정 계단을 설치하는 경우 다음 각 호에 해당해야 한다.
  - (1) 계단은 원칙적으로 건축기준법 시행령 제23조부터 제25조에 부합해야 한다.
  - (2) 계단 부분은 지붕 아래 창고의 ②의 수평 투영 면적에 포함되어야 한다.
- ⑨ 지붕 아래 창고를 **층의 중간 또는 로프트 형태로 설치하는 경우**, 해당 부분의 **바로 아래에 위치한 거주 공간 및 출입하는 방의 천장 높이, 출입하는 사다리 등의 모든 높이가 2.1m 이상**(평균 천장 높이가 아님) 이어야 한다.
- ⑩ 지붕 아래 창고에 설치하는 외벽의 개구부(고정 창문, 고정 계단의 개구부 포함)는 **개구부 면적의 합계는 지붕 아래 창고의 수평 투영 면적의 20분의 1이며 0.6㎡ 이하**여야 한다. 또한 **외부로의 출입이나 물건의 출입이 불가능한 형태 및 위치로 설치**해야 한다.
- ⑪ 지붕 아래 창고의 **내부에는 텔레비전이나 인터넷 등의 책, 문이 있는 수납 공간, 칸막이 벽을 설치하지 않아야 한다.** 다만, **에어컨은 지붕 아래 창고의 환기를 목적으로 설치하는 경우에 한해 허용**된다.
- ⑫ 공동주택·연립주택 등에 지붕 아래 창고를 설치하는 경우, 주택 단위별로 위의 각 요건을 충족해야 한다. 또한, **지붕 아래 창고를 공용 부분**(지붕 아래, 천장 아래, 바닥 아래 등을 포함)에 **설치하지 않아야 한다.**
- ⑬ 국토교통대신(국토교통성의 장)의 형식 적합 인증을 받은 건축물의 지붕 아래 창고에 대해서는 이 취급을 적용하지 않을 수 있다.



[그림 4-6] 네리마구의 다락 등의 공간 조성 관련 참고 다이어그램

출처: 練馬区(2022, p.33의 그림 1, <https://www.city.nerima.tokyo.jp/k/urashi/sumai/takuchi/kentiku-toriatukai.files/22.pdf>. 검색일: 2025.09.27.)



[그림 4-7] 네리마구의 지붕 아래 창고에 해당하지 않는 사례

출처: 練馬区(2022, p.34의 그림 2, <https://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/sumai/takuchi/kentiku-toriatukai.files/22.pdf>. 검색일: 2025.09.27.)

출처: 練馬区(2022, pp.32-34, <https://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/sumai/takuchi/kentiku-toriatukai.files/22.pdf>. 검색일: 2025.09.27.)

### ③ 행정절차

- 「건축기준법(建築基準法)」 제6조(건축물의 건축 등에 관한 신청 및 확인)의 규정에 따라 면적 10㎡ 이상의 증축에 해당하는 경우에는 건축 확인 신청 필요<sup>56)</sup>
  - 단, 방화지역, 준 방화지역 내에서는 10제곱미터 이하도 필요
- 위 기준에 해당하지 않는 다락 설치 행위는 건축 확인 신청을 하지 않아도 됨

56) 「建築基準法」昭和二十五年法律第二百一号. (<https://laws.e-gov.go.jp/law/325AC0000000201/>, 검색일:2025.09.25.)

### 3) 미국: ‘거주용 다락’과 ‘수납 용도의 다락’을 구분하여 설치기준 마련

#### ① 다락의 정의

##### • Attic

- 「국제건축규정(IBC)」 2장에 따른 다락(attic)의 법적 정의는 **최상층의 천장 구조물과 지붕 아래면 사이의 공간을 의미**<sup>57)</sup>

##### • 유사 공간

- **(Mezzanine)** 「국제건축규정(IBC)」 2장에 따른 메자닌의 법적 정의는 각 층의 바닥과 천장 사이에 있는 바닥 레벨 또는 중이층으로 Section 505를 준수하여 설치되는 층을 의미<sup>58)</sup>
- **(Loft)** 「국제건축규정(IBC)」 부록 P(Appendix P)에 따른 로프트의 정의는 침실용 로프트(Sleeping Lofts)로 한정되며, 주거용도(Group R)의 주택 또는 침실용 유닛의 바닥과 천장 사이에 설치하는 층 또는 중이층으로 한 면 이상이 개방된 공간을 의미<sup>59)</sup>



[그림 4-8] 다락(attic), 메자닌(mezzanine) 및 로프트(loft)

- 출처: ① Cynergy 홈페이지(2021, [https://versaliftsystems.com/blogs/news/attic-or-loft?srsltid=AfmBOoqfpc5vNHwzi6rgC3LX0Lzjx67roKnmMy87W6V\\_9IBzjWAiOPuc](https://versaliftsystems.com/blogs/news/attic-or-loft?srsltid=AfmBOoqfpc5vNHwzi6rgC3LX0Lzjx67roKnmMy87W6V_9IBzjWAiOPuc), 검색일: 2025.7.31.)
- ② Mracking 홈페이지(2023, <https://chinastoragerack.com/mezzanine-vs-loft/>, 검색일: 2025.7.31.)
- ③ Mracking 홈페이지(2023, <https://chinastoragerack.com/mezzanine-vs-loft/>, 검색일: 2025.7.31.)

57) International Code Council(2024, International Building Code(IBC), 202) (<https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024P1/chapter-2-definitions>, 검색일: 2025.7.31.)

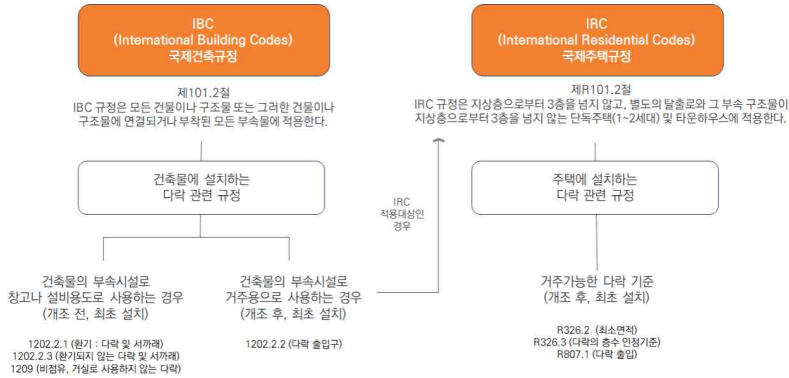
58) International Code Council(2024, International Building Code(IBC), 202) (<https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024P1/chapter-2-definitions>, 검색일: 2025.7.31.)

59) International Code Council(2024, International Building Code(IBC), Appendix P) ([https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024P1/appendix-p-sleeping-lofts#IBC2024P1\\_AppxP\\_SecP102](https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024P1/appendix-p-sleeping-lofts#IBC2024P1_AppxP_SecP102), 검색일: 2025.7.24.)

## ② 다락 설치 기준

### ■ 국가 차원의 기준

- 다락의 설치 및 개조와 관련한 기준은 「국제건축규정(IBC)」과 「국제주택규정(IRC)」에서 규정



[그림 4-9] 국제건축규정(IBC)과 국제주택규정(IRC) 간 관계와 다락 관련 주요 규정  
출처: 국제건축규정(IBC)과 국제주택규정(IRC) 상 다락(attic) 관련 내용을 토대로 연구자 작성

### • 수납용(창고용) 다락 관련 기준 (※ IBC 규정 적용)

- 「국제건축규정(IBC)」 12장 실내 환경 기준에 따라 거주자가 점유하는 실내 환경을 위한 최소한의 환기, 조명, 난방 관련 기준을 적용받음<sup>60)</sup>
- 「국제건축규정(IBC)」 Section 1202(1202.2.1. & 1202.2.2.)에 따라 건축물의 부속시설로 창고나 설비용도로 다락을 사용하는 경우에도 환기 등에 관한 기준(자유 환기 등)을 충족하여야 하며, 출입구를 설치하여야 함

### • 주택에 설치하는 거주 가능한 다락 관련 규정 (※ IBC+IRC 규정 적용)

- 주택에 설치하는 거주 가능한 다락은 「국제주택규정(IRC)」 R316에 근거해 R312에 따른 최소 실 면적, R313에 따른 천장 높이, R318에 따른 출입 관련 기준을 충족해야 함 (IRC R316)
- 거주 가능한 실의 바닥면적은 6.5㎡ 이상이어야 하며, 경사지붕을 가진 실의 경우 최소 바닥면적의 50 퍼센트 이상은 2,134mm의 높이를 확보해야 함 (IRC R312.1 & R313)

60) International Code Council(2024, International Building Code(IBC), Chapter 12)  
(<https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024P1/chapter-12-interior-environment>,  
검색일: 2025.7.19.)

- 또한 아래층 바닥 면적의 3분의 1 이하\*인 경우 바닥면적에 산입하지 않음 (IRC R316.3 예외 조항 1.1)

※ 소방 스프링클러 시스템이 설치된 주택의 경우 아래층 바닥면적의 2분의 1 이하를 바닥면적에 산입하지 않음 (IRC R316.3 예외 조항 1.2)

#### ■ 거주 가능한 다락 관련 규정 (R316 Habitable attics)

- (R316.1 일반) 거주 가능한 다락은 R316.2과 R316.3을 준수하여야 함
- (R316.2 최소 면적) 거주 가능한 다락은 R312에 따른 최소 실 면적과 R313에 따른 천장높이를 준수하여야 함
- (R316.3 지표면 위의 층) 거주가능한 다락은 지상층 이상으로 간주함  
예외: 거주 가능한 다락이 다음 모든 조건을 충족하는 경우 지상층으로 간주하지 않음
  1. 거주 가능한 다락방의 연면적은 다음 중 하나에 해당
    - 1.1. 아래층 바닥 면적의 3분의 1 이하
    - 1.2. P2904에 따라 소방 스프링클러 시스템이 설치된 주택 내에 거주 가능한 다락방이 위치한 경우 아래층 바닥 면적의 2분의 1 이하
  2. 점유 공간은 위쪽 지붕 조립체, 측면의 무류벽(해당되는 경우), 그리고 아래쪽 바닥-천장 조립체로 둘러싸임
  3. 거주 가능한 다락의 바닥은 아래층 외벽을 넘어 확장 불가
  4. 거주 가능한 다락방이 3층 위에 위치하는 경우, 해당 주택 단위 또는 타운하우스 단위에는 P2904에 따라 소방 스프링클러 시스템을 설치
- (R316.4 출구) 거주 가능한 다락의 출구는 R318 규정에 적합해야 함

#### ■ 최소 실 면적에 관한 규정 (R312 Minimum room areas)

- (R312.1 최소면적) 거주 가능한 실의 바닥면적은 6.5㎡ 이상이어야 함. (단, 부엌 제외)
- (R312.2 실의 치수) 거주 가능한 실은 모든 방향으로 7피트(2,134mm) 이상의 폭을 확보하여야 함 (단, 부엌 제외)

#### ■ 천장 높이 관련 규정 (R313 Ceiling height)

- (R313.1 최소 높이) 거주가능한 공간, 복도, 지하층의 일부는 7피트(2,134mm) 이상의 천장높이를 확보해야 함 (※화장실, 세탁실 등은 6.8피트(2,032mm))  
단, 경사진 지붕을 가진 실에 대해서 최소 바닥면적은 5피트(1,524mm) 이상의 높이를 확보해야 하며, 최소 바닥면적의 50퍼센트 이상은 7피트(2,134mm)의 높이를 확보해야 함

출처: International Code Council(2024, International Residential Code(IRC), R316, [https://codes.iccsafe.org/content/IRC2024P2/chapter-3-building-planning#IRC2024P2\\_Pt03\\_Ch03\\_SecR316](https://codes.iccsafe.org/content/IRC2024P2/chapter-3-building-planning#IRC2024P2_Pt03_Ch03_SecR316), 검색일: 2025.7.19.);

International Code Council(2024, International Residential Code(IRC), R312, [https://codes.iccsafe.org/content/IRC2024P2/chapter-3-building-planning#IRC2024P2\\_Pt03\\_Ch03\\_SecR312](https://codes.iccsafe.org/content/IRC2024P2/chapter-3-building-planning#IRC2024P2_Pt03_Ch03_SecR312), 검색일: 2025.7.12.);

International Code Council(2024, International Residential Code(IRC), R313, [https://codes.iccsafe.org/content/IRC2024P2/chapter-3-building-planning#IRC2024P2\\_Pt03\\_Ch03\\_SecR313](https://codes.iccsafe.org/content/IRC2024P2/chapter-3-building-planning#IRC2024P2_Pt03_Ch03_SecR313), 검색일: 2025.7.19.)

## ■ 지자체 차원의 기준

### • 위스콘신주 매디슨시

- (다락 설치 기준) 매디슨시는 위스콘신주의 「Wisconsin Building Code 2015」에 따른 다락 설치 기준을 적용

※ 다락의 개구부 크기, 최소한의 헤드룸(상부의 여유공간) 확보, 환기, 방재 설비, 단열과 실내마감 등에 관한 기준 적용<sup>61)</sup>

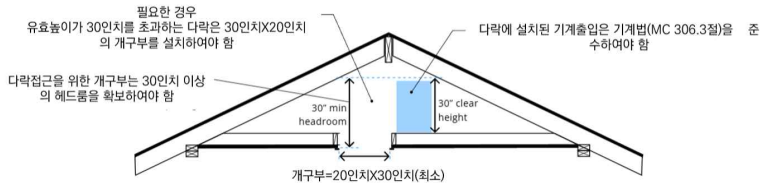
#### 「Wisconsin Building Code 2015: Chapter 12. Interior Environment

##### ■ 다락 공간에 관한 기준 (1209.2 Attic Space)

- 모든 다락은 최소 20인치(559mm) x 30인치(762mm)의 개구부를 설치하여야 하며 최소 30인치(762mm)의 높이를 확보하여야 함
- 다락공간 또는 개구부 상부는 최소 30인치(762mm)의 헤드룸(여유공간)을 확보해야 함

출처: Wisconsin Building Code 2015, Section 1209.2.

(<https://up.codes/viewer/wisconsin/ibc-2015/chapter/12/interior-environment#1209.2>, 검색일 : 2025.7.31.)



[그림 4-10] 다락 공간에 관한 기준

출처: Wisconsin Building Code 2015, Section 1209.2.의 다이어그램

(<https://up.codes/viewer/wisconsin/ibc-2015/chapter/12/interior-environment#1209.2>, 검색일 : 2025.7.31.)

##### ■ 다락 공간의 환기 등에 관한 기준 (1203.2 Ventilation Required)

- 천장이 지붕 골조 부재의 하부에 직접 적용된 경우 형성된 밀폐된 다락 및 밀폐된 서까래 공간은 비와 눈의 유입을 방지하는 환기 개구부를 통해 각 별도 공간마다 교차 환기가 이루어져야 함
- 단열재와 지붕 외장재 사이에는 최소 1인치(25mm)의 공기층을 확보해야 함
- 순환 환기 면적은 환기되는 공간 면적의 1/150 이상이어야 함

출처: Wisconsin Building Code 2015, Section 1203.2.

(<https://up.codes/viewer/wisconsin/ibc-2015/chapter/12/interior-environment#1203.2>, 검색일 : 2025.7.31.)

- (거주 가능한 다락으로 개조 시 적용 기준) 주택의 다락 개조 공사를 시작하기 전에는 토지 이용 및 건축 관련 규정을 준수하는지 확인하여야 하며, 오래된 주택의 경우, 전기, 난방 및 배관 시스템을 업그레이드해야 함<sup>62)</sup>

61) Wisconsin Building Code 2015, Section 1208 (<https://up.codes/viewer/wisconsin/ibc-2015/chapter/12/interior-environment#1208>, 검색일 : 2025.7.31.)

## • 오레건주 포틀랜드시

- (다락 설치 기준) 포틀랜드시는 오레건주의 「Oregon State Building Code 2022」를 준수하는데, 오레건주 조례에서는 구조, 소방 등 관계 법령\*에서 개별적으로 다락에 대한 기준을 제시<sup>63)</sup>
  - ※ 관계 법령으로는 오레건주 주택 특별법(Oregon Residential Specialty Code 2022)과 오레건주 구조 특별법(Oregon Structural Specialty Code 2022), 오레건주 소방법(Oregon Fire Code 2022), 오레건주 저층주거 소방 스프링클러 설치법(Oregon Low-rise Residential Fire Sprinkler Installation Code 2019) 등이 있음
  - ※ 관계 법령에서는 다락 설치 시 개구부 크기, 구조적 고려사항, 환기, 방재, 비상 탈출구 등에 대한 기준을 적용하도록 함<sup>64)</sup>

### 2022 Oregon State Building Code 관계법령 내 다락 관련 규정

- Oregon Residential Specialty Code 2022
  - R316.5.3 Building Planning, Attics
- Oregon Structural Specialty Code 2022
  - 903.3.1.2.3 Fire Protection and Life Safety Systems, Attics
  - 1209.2 Interior Environment, Attic Spaces
  - 1607.22 Structural Design, Residential Attics
- Oregon Fire Code 2022
  - 903.3.1.2.3 Fire Protection and Life Safety Systems, Attics
- Oregon Low-rise Residential Fire Sprinkler Installation Code 2019
  - 7.4 Design Criteria, Attics
  - 7.7 Installation, Attics

출처: UpCodes(n.d., [https://up.codes/search?juris\\_key=oregon&page=1&query=attic&year=2022](https://up.codes/search?juris_key=oregon&page=1&query=attic&year=2022), 검색일: 2025.7.31.)

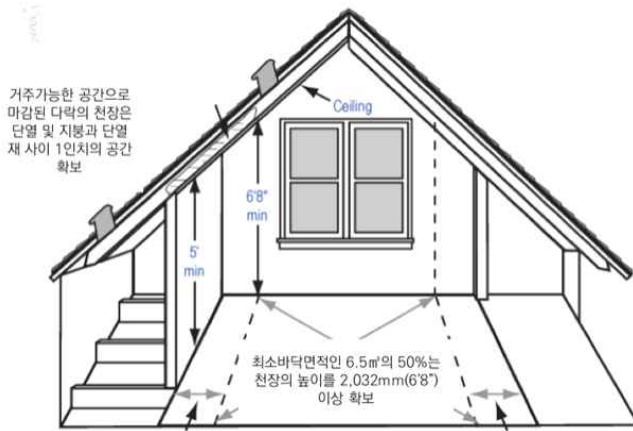
- (거주 가능한 다락으로 개조 시 적용 기준) 지붕창 등을 증축하여 공간을 개조하는 경우, 주택 증축 허가(지붕창 허가)에 대한 지침을 검토해 적용해야 함<sup>65)</sup>

62) City of Madison(n.d., <https://www.cityofmadison.com/development-services-center/1-2-family-residential/alterations/attic-alterations-or-conversions>, 검색일: 2025.7.31.)

63) UpCodes(n.d., [https://up.codes/search?juris\\_key=oregon&page=1&query=attic&year=2022](https://up.codes/search?juris_key=oregon&page=1&query=attic&year=2022), 검색일자: 2025.7.31.)

64) UpCodes(n.d., [https://up.codes/search?juris\\_key=oregon&page=1&query=attic&year=2022](https://up.codes/search?juris_key=oregon&page=1&query=attic&year=2022), 검색일자: 2025.7.31.)

65) City of Portland(n.d., <https://www.portland.gov/ppd/residential-permitting/home-projects/>)



[그림 4-11] 포틀랜드시의 거주가능한 다락으로 사용하기 위한 기준

출처: City of Portland(n.d., p.5의 하단 그림, <https://www.portland.gov/ppd/documents/converting-attics-basements-and-garages-living-space-brochure-9/download>, 검색일: 2025.7.31.)

### ③ 행정 절차

- 행정절차는 기본적으로 지자체 차원에서 자체적으로 정하고 있으며, 미국 도시의 경우 다락 개조(전환)에 대한 행정절차를 별도로 마련하여 운영

#### ■ 지자체 차원의 다락 개조 절차 운영

##### • 위스콘신 주 메디슨시 다락 개조 절차<sup>66)</sup>

- 1) 조닝 내 건축행위 관련 요건 확인
- 2) 다락 개조(전환)계획 수립
- 3) 허가 신청 전 조닝 담당자 협의 및 리뷰
  - ※ 조닝 내 건축행위와 관련한 요건을 확인하는 것이 중요함을 강조
- 4) 허가 심의 신청 및 건축계획안 제출
- 5) 수수료 납부
- 6) 건축허가
- 7) 준공검사

attic-basement-or-garage-conversion, 검색일: 2025.09.23.)

66) City of Madison(n.d., <https://www.cityofmadison.com/development-services-center/1-2-family-residential/alterations/attic-alterations-or-conversions>, 검색일: 2025.7.31.)

• **오레건주 포틀랜드시 다락 개조 절차<sup>67)</sup>**

- 다락, 지하실 또는 차고 등을 주거 공간으로 개조하려면 건축허가를 득하여야 하며, 전기, 배관 또는 기계 관련 허가 필요<sup>68)</sup>
- 1) 용도 지역 코드(Zoning Code) 검토
  - ※ 주차, 바닥면적, 지붕 높이
- 2) 건축법규(Building Code) 검토
  - ※ 방화벽, 구조, 지붕창, 지하실
- 3) 주택의 이전 허가내역(history) 확인
  - ※ 천장높이, 비상탈출구 또는 탈출창, 계단, 단열과 환기
- 4) 계획안에 대한 관련 법규 준수 여부 확인
  - ※ 천장기준에 설치된 계단의 건축기준, 재조성된 계단, 현재 사용 중이나 기준에 부합하지 않는 계단, 문의 크기, 문틀 높이, 침실, 탈출용 창호 크기, 외부 비상탈출구
- 5) 단열과 환기 기준 준수 여부 확인
- 6) 침실을 추가하는 경우, 조닝의 높이 규제 및 관계 전문가 구조계산 필요
- 7) 건축허가 신청서 작성 및 제출
- 8) 필요 시, 도시계획가(City Planner), 건축법규 검토자(Building Code and Engineering Reviewer), 허가 담당자(Permit Technician) 등과 사전 협의 가능
- 9) 건축허가

67) City of Portland(n.d., <https://www.portland.gov/ppd/residential-permitting/home-projects/attic-basement-or-garage-conversion>, 검색일: 2025.7.31.) 및 City of Portland(n.d., p.5, <https://www.portland.gov/ppd/documents/converting-attics-basements-and-garages-living-space-brochure-9/download>, 검색일: 2025.7.31.) 내용을 토대로 연구자 작성

68) City of Portland(n.d., <https://www.portland.gov/ppd/residential-permitting/home-projects/attic-basement-or-garage-conversion#toc-you-ll-need-a-building-permit-for-this-project>, 검색일: 2025.09.23.)

## 4) 영국: 기존 주택 내 다락 개조에 관한 기준 및 절차 마련

### ① 다락의 정의

#### • Loft

- 영국에서 우리나라의 다락과 유사한 공간으로는 로프트(loft)\*가 있음  
※ 이하 본문에서 로프트(loft)를 다락이라고 칭함
- 로프트(loft)의 사전적 정의는 주택의 지붕 아래 공간을 활용하여 만든 공간<sup>69)</sup>
- 다만, 「The Building Regulation 2010」 등 건축규정상 로프트(loft)에 대한 법적 정의 규정은 부재
- 전통 영국식 주택에서의 로프트(loft)는 일반적으로 지붕 구조로 인해 생겨난 공간으로, 사다리로 접근할 수 있는 지붕 아래의 저장 공간(열 보존, 환기, 물탱크 실 등)의 기능을 수행

#### • 유사 공간

- (Mezzanine) 메자닌(Mezzanine)은 건물 안에 충분한 층고가 있는 공간 안에 만들어진 중간층을 의미<sup>70)</sup>하며, 건물 내부 바닥면적의 절반 이상은 층으로 간주<sup>71)</sup>

### ② 다락 설치 기준

#### ■ 국가 차원의 기준

#### • 다락 설치 기준

- 「The Building Regulations 2010」 등 건축규정상 다락의 설치와 관련하여 별도의 조문은 없으며, 천장고나 접근로 관련 기준을 다락 설치 시에 적용해야 함
- 일반적으로 머리가 천정에 부딪히는 것을 방지하기 위하여 접근로 및 계단의 경우 최소 높이 2미터를 적용하며<sup>72)</sup>, 그 이하의 공간들은 건축규정에

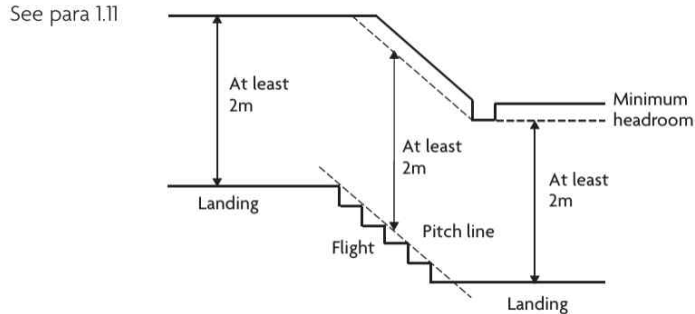
69) Cambridge Dictionary(<https://dictionary.cambridge.org/ko/%EC%82%AC%EC%A0%84/%EC%98%81%EC%96%B4/loft>, 검색일: 2025.05.23.)

70) Cambridge Dictionary(<https://dictionary.cambridge.org/ko/%EC%82%AC%EC%A0%84/%EC%98%81%EC%96%B4/mezzanine>, 검색일: 2025. 09.26.)

71) UK Legislation(2022, Building Safety Act 2022, Section 118, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30/section/118>, 검색일: 2025.09.26.)

72) UK Legislation(2019, The Building Regulation 2010, Approved Document Part K, p7, <https://as>

적합한 거실이나 통로공간으로 인정받을 수 없기 때문에 다락과 같은 창고 등의 공간으로 활용



[그림 4-12] 건축규정 파트K의 낙상 및 충돌방지를 위한 계단의 최소 높이규정

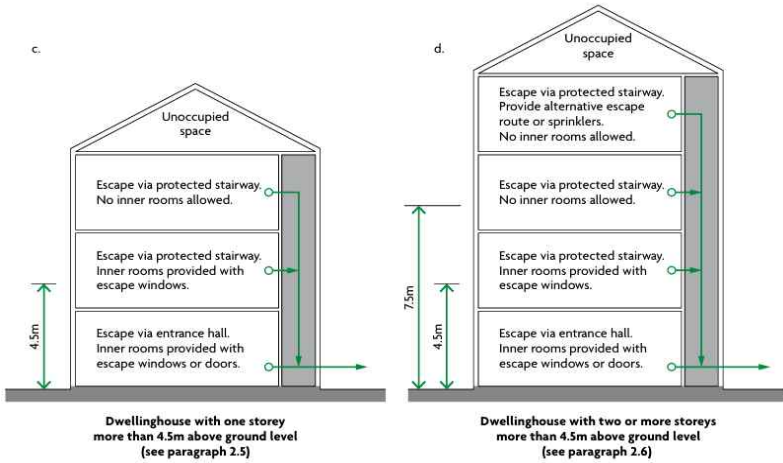
출처: UK Legislation(2019, The Building Regulation 2010, Approved Document Part K, p.7의 다이어그램 1.3, [https://assets.publishing.service.gov.uk/media/60d5bdcde90e07716f516cfd/Approved\\_Document\\_K.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/60d5bdcde90e07716f516cfd/Approved_Document_K.pdf), 검색일: 2025.09.26.)

#### • 다락 개조 시 적용하는 건축규정(Building Regulations)

- (소방안전) 다락 개조 시에는 다음의 소방 관련 규정을 준수하여야 함
  - ※ ① 거실로 개조한 다락층은 화재안전 피난경로 설치(Approved Document B\_Fire Safety – means of escape) 규정에 맞게 설치
  - ※ ② 다락개조로 인해 4.5미터 이상 높이에 있는 거실은 방화계단을 확보
  - ※ ③ 다락개조로 인해 7.5미터 이상 높이에 있는 거실은 방화계단외 추가 대체 피난경로를 설치하거나 스크린클러를 설치<sup>73)</sup>

[sets.publishing.service.gov.uk/media/60d5bdcde90e07716f516cfd/Approved\\_Document\\_K.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/60d5bdcde90e07716f516cfd/Approved_Document_K.pdf), 검색일: 2025.09.26.)

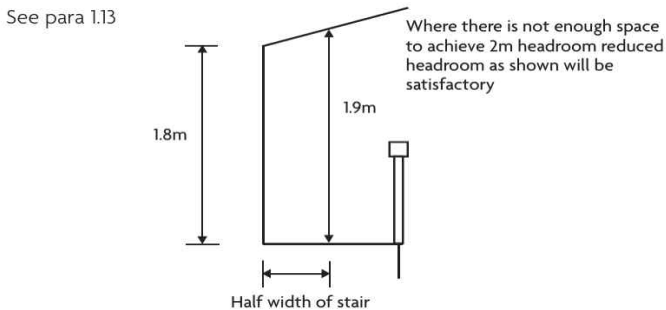
73) UK Legislation(2019, The Building Regulation 2010, Approved Document Part B, Fire Safety, Volume 1: Dwellings, p12, [https://assets.publishing.service.gov.uk/media/67d2bb074702aacd2251cb94/Approved\\_Document\\_B\\_volume\\_1\\_Dwellings\\_2019\\_edition\\_incorporating\\_2020\\_2022\\_and\\_2025\\_amendments\\_collated\\_with\\_2026\\_and\\_2029\\_amendments.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/67d2bb074702aacd2251cb94/Approved_Document_B_volume_1_Dwellings_2019_edition_incorporating_2020_2022_and_2025_amendments_collated_with_2026_and_2029_amendments.pdf), 검색일: 2025.09.27.)



[그림 4-13] 주택 피난경로 다이어그램

출처: UK Legislation(2019, The Building Regulation 2010, Approved Document Part B, Fire Safety, Volume 1: Dwellings, p12의 다이어그램 2.1, [https://assets.publishing.service.gov.uk/media/67d2bb074702aacd2251cb94/Approved\\_Document\\_B\\_volume\\_1\\_Dwellings\\_2019\\_edition\\_incorporating\\_2020\\_2022\\_and\\_2025\\_amendments\\_collated\\_with\\_2026\\_and\\_2029\\_amendments.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/67d2bb074702aacd2251cb94/Approved_Document_B_volume_1_Dwellings_2019_edition_incorporating_2020_2022_and_2025_amendments_collated_with_2026_and_2029_amendments.pdf), 검색일: 2025.09.27)

- (낙상, 충돌 및 충격 방지) 거실로 개조한 다락층은 최소 2미터 높이의 층고를 확보하여 계단 및 접근 통로를 설치해야 하며, 해당 기준 충족이 어려운 경우 아래의 그림과 같이 높이 기준을 일부 완화하여 적용<sup>74)</sup>



[그림 4-14] 로프트 개조로 인한 높이 제한 완화 규정 관련 다이어그램

출처: UK Legislation(2019, The Building Regulation 2010, Approved Document Part K, p.8의 다이어그램 1.4, [https://assets.publishing.service.gov.uk/media/60d5bdcde90e07716f516cfd/Approved\\_Document\\_K.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/60d5bdcde90e07716f516cfd/Approved_Document_K.pdf), 검색일: 2025. 09.27.)

74) UK Legislation(2019, The Building Regulation 2010, Approved Document Part K, pp.7-8, [https://assets.publishing.service.gov.uk/media/60d5bdcde90e07716f516cfd/Approved\\_Document\\_K.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/60d5bdcde90e07716f516cfd/Approved_Document_K.pdf), 검색일: 2025.09.27.)

- (기타) 다락을 거실 용도로 개조 시에는 환기(Approved Document Park F - Ventilation) 및 연료 및 전력 보존(Approved Document Park L - Conservation of fuel and power)을 위한 규정도 적용

## ■ 지자체 차원의 기준

### • 일반 사항

- 영국 지자체는 지역적 특성에 맞게 지역플랜(Local Plan)을 통해 제어하고, 자세한 디자인 디테일 등의 내용은 보충계획문서(SPD-Supplementary Planning Document)를 통해 건축허가(Planning Application) 과정에서 제어
- 따라서 다락 개조 관련하여 별도의 법령이나 기준이 있는 것이 아니고, 각 영국 지자체의 보충계획문서(SPD)에서 일부 내용으로 제시됨

### • 킹스톤 어폰 템스(Royal Borough of Kingston upon Thames)

- 킹스톤 어폰 템스구는 다락 개조와 관련한 지붕 증축 등은 가로변에서 시각적으로 큰 영향을 줄 수 있기에 그 크기와 형태가 엄격하게 제한됨<sup>75)</sup>
- 지붕 증축 등이 가로경관상 두드러지지 않아야 하며, 주변 건축물과 조화를 이루어야 하므로 이를 위한 가이드와 상세한 기준을 제시



가로 경관과의 조화 도모

기존 굴뚝 뒤쪽으로 후퇴 배치하여 시각적 영향 감소

[그림 4-15] 킹스톤 어폰 템스구의 다락 개조 시 고려사항

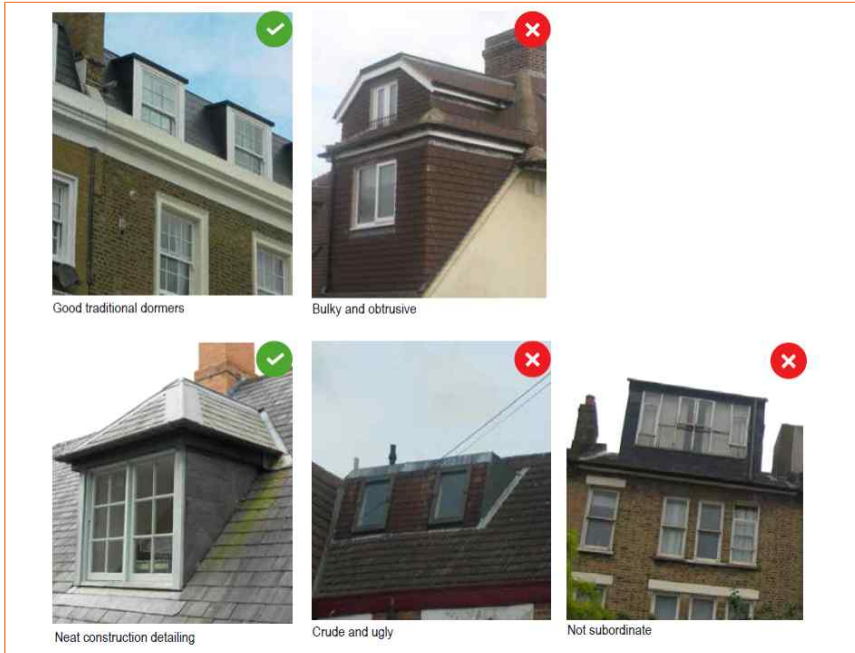
출처: Royal Borough of Kingston upon Thames(2013, p.90의 그림 47 & 48, [https://www.kingston.gov.uk/sites/default/files/2025-04/Residential\\_Design\\_SPD.pdf](https://www.kingston.gov.uk/sites/default/files/2025-04/Residential_Design_SPD.pdf), 검색일: 2025.09.27.)

### • 램버스(London Borough of Lambeth)

- 런던의 램버스구는 다락을 개조하여 새로운 지붕창 등을 조성하는 경우 지붕의 크기와 형태뿐만 아니라 창턱이나 창문의 스타일에 관해 다음과 같은 상세한 디자인 지침을 제시<sup>76)</sup>

75) Royal Borough of Kingston upon Thames(2013, p.90, [https://www.kingston.gov.uk/sites/default/files/2025-04/Residential\\_Design\\_SPD.pdf](https://www.kingston.gov.uk/sites/default/files/2025-04/Residential_Design_SPD.pdf), 검색일: 2025.09.27.)

- ※ 기존 지붕에 종속하는 크기와 형태를 지닐 것  
(기존 지붕이 주요소로 인지되도록 할 것)
- ※ 창턱은 다락 바닥에서 1미터 위로 얹히고 지붕창은 바닥에서 2.1미터 되게 할 것
- ※ 종속성을 달성하기 위해 부피감 있는 시공 디테일, 목재 파사드 등은 금지
- ※ 적절한 크기로 설치하고 입면도의 개구부와 정렬을 맞출 것<sup>77)</sup>



[그림 4-16] 램버스구의 다락 개조 시 고려사항

출처: Lambeth(2023, p. 35, [https://www.lambeth.gov.uk/sites/default/files/2023-08/Part%204%20\\_Building%20Alterations%2C%20Extensions%20and%20Retrofit.pdf](https://www.lambeth.gov.uk/sites/default/files/2023-08/Part%204%20_Building%20Alterations%2C%20Extensions%20and%20Retrofit.pdf), 검색일: 2025.10.20)

76) Lambeth(2023, pp. 34-35, [https://www.lambeth.gov.uk/sites/default/files/2023-08/Part%204%20\\_Building%20Alterations%2C%20Extensions%20and%20Retrofit.pdf](https://www.lambeth.gov.uk/sites/default/files/2023-08/Part%204%20_Building%20Alterations%2C%20Extensions%20and%20Retrofit.pdf), 검색일: 2025.10.20)

77) Lambeth(2023, pp. 34-35, [https://www.lambeth.gov.uk/sites/default/files/2023-08/Part%204%20\\_Building%20Alterations%2C%20Extensions%20and%20Retrofit.pdf](https://www.lambeth.gov.uk/sites/default/files/2023-08/Part%204%20_Building%20Alterations%2C%20Extensions%20and%20Retrofit.pdf), 검색일: 2025.10.20)

### ③ 행정 절차

#### ■ 국가 차원에서 규정한 행정절차

##### • 일반사항

- 가로경관의 조화를 중요시하는 영국의 도시 및 건축 정책의 특성상 다양한 기준과 지침에 부합하는지 확인해야 하므로 일반적으로 건축행위에 대해서는 허가 절차를 거침
- 다만, 「The Town and Country Planning (General Permitted Development) Order 2015」에 따라 소규모 리모델링이나 증·개축 등의 경미한 사항은 ‘허가된 개발(Permitted Development)’에 포함되어 건축허가를 생략할 수 있도록 함<sup>78)</sup>

##### • 기존 주택 개조 시 ‘허가된 개발(Permitted Development)’의 적용

- 다락 개조를 포함한 기존 주택의 개조와 관련한 행위에 대해서는 간소화된 건축인허가 절차인 ‘허가된 개발(Permitted Development)’을 적용<sup>79)</sup>
- ‘허가된 개발(Permitted Development)’에 관한 규정에는 ‘허용 제한 사항’과 ‘허용 가능 사항’이 구분되며, 다락 개조와 관련된 세부 기준은 다음과 같음

[표 4-5] 허가된 개발(Permitted Development)에서 허용 가능 사항과 허용 제한 사항

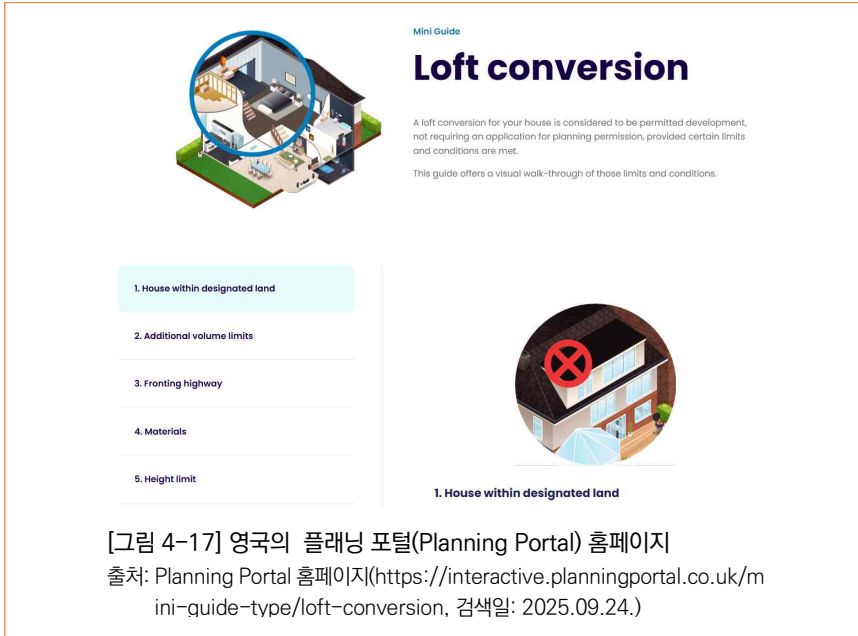
| 구분    | 세부 내용                                                                                                                                                                                                                                 | 비고               |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 허용 가능 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 외관 재료는 기존 건축물의 재료와 비슷하여야 할 것</li> <li>- 기존 지붕의 처마가 유지되거나 복원</li> <li>- 처마라인보다 최소 0.2미터 들어 개조할 것</li> <li>- 프라이버시 보호를 위하여 불투명한 창을 사용해야 하며 바닥에서 1.7m 높이 이상으로 창문 설치</li> </ul>                  | - 측정을 위한 세부기준 제시 |
| 허용 제한 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 별도의 조건에 따라 주거용도를 허락받은 경우 (상업용에서 주택으로 용도 변경 등)</li> <li>- 기존 지붕의 높이를 초과하는 경우</li> <li>- 발코니를 포함하여 조성하는 경우</li> <li>- 국립공원, 뛰어난 자연경관 지역, 보존지역 또는 세계문화유산 지역 내 토지에서 지붕 확장이 허용되지 않는 개발</li> </ul> | - 별도의 허가 절차 필요   |

출처: Ministry of Housing, Communities and Local Government(2019, pp. 33-37, [https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5d77afc8e5274a27cdb2c9e9/190910\\_Tech\\_Guide\\_for\\_publishing.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5d77afc8e5274a27cdb2c9e9/190910_Tech_Guide_for_publishing.pdf), 검색일: 2025.09.27.)를 참고하여 연구자 요약 정리

78) 이재혁(2023, [https://brb.auri.re.kr/gallery.es?mid=a10404000000&bid=0002&b\\_list=10&act=view&list\\_no=3&nPage=1&vlist\\_no\\_npage=0&keyField=&orderBy=](https://brb.auri.re.kr/gallery.es?mid=a10404000000&bid=0002&b_list=10&act=view&list_no=3&nPage=1&vlist_no_npage=0&keyField=&orderBy=), 검색일: 2025.05.23.)

79) The Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015, Schedule 2, Part 1, Class B-additions etc to the roof of a dwellinghouse. (<https://www.legislation.gov.uk/uksi/2015/596/schedule/2/part/1/crossheading/class-b-additions-etc-to-the-roof-of-a-dwellinghouse>, 검색일: 2025.09.27.)

- 기타: ‘허가된 개발(Permitted Development)’에 대한 정보 제공 포털 운영
  - 영국은 다락 개조를 포함한 주택 관련 ‘허가된 개발(Permitted Development)’의 기준과 절차를 상세히 안내하는 플래닝 포털(Planning Portal)을 국가 차원에서 운영 중
  - 영국의 계획 관련 부처와 지방정부가 참여하여 계획 관련 각종 정보를 제공하며, 누구나 쉽게 이해할 수 있도록 주요 기준과 절차를 항목별로 안내



#### ■ 지자체 차원의 행정절차

- 지자체 차원의 다락 개조에 관한 행정절차는 국가 차원에서 정한 규정과 동일하게 운영
  - 허가된 개발(Permitted Development)로 허용된 사항에 해당하면 다락 개조 시 건축허가는 생략 가능
  - 하지만 허가된 개발(Permitted Development)에 속하지 않거나 특별히 제한한 사항에 해당되는 경우에는 별도의 허가 절차를 거쳐야 함

### 3. 일반국민, 전문가 및 지자체 대상의 인식조사 결과

#### 1) 조사개요

##### ■ 조사목적

- 다락 설치와 관련한 주요 쟁점에 대한 제도적 개선방향 설정
  - 일반국민들과 건축 관련 전문가 및 지자체 공무원이 다락에 대해 어떻게 인지하고 있고, 다락의 기능 확대 및 다락의 설치 관련 제도에 대해 어떻게 인식하고 있는지 파악
  - 다락의 정의, 설치기준 필요성, 내용, 행정절차 등 다락 관련 제도적 개선 방안 마련의 근거로 활용

##### ■ 조사대상 및 방법

- **(조사대상)** 일반국민, 건축 관련 전문가 및 지자체 건축공무원
  - 일반국민 500명
  - 건축 관련 전문가 168명
  - 지자체 공무원 147명
- **(조사방법)** 온라인 설문조사 링크(URL)를 이메일 또는 문자, 공문으로 발송

##### ■ 조사내용

- 다락에 대한 인식
- 다락의 기능확대에 대한 인식
- 다락 설치 관련 제도에 대한 인식

[표 4-6] 일반국민 및 건축 관련 전문가지자체 공무원 대상 인식조사의 항목

| 구분                 | 일반국민 대상<br>인식조사의 항목                   | 건축 관련 전문가 및 지자체 공무원 대상<br>인식조사의 항목     |
|--------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| 응답자 선정             | -                                     | 소속                                     |
|                    | -                                     | 업무경력                                   |
|                    | 거주지역                                  | 직장이 속한 지역                              |
|                    | 성별                                    | 성별                                     |
|                    | 연령                                    | 연령                                     |
|                    | 거주하고 있는 주택 유형                         | 다락 업무 수행경험                             |
| 다락에 대한 인식          | 경사지붕에 설치한<br>다락의 적절한 사용용도             | 경사지붕에 설치한<br>다락의 적절한 사용용도              |
|                    | 평지붕에 설치한<br>다락의 적절한 사용용도              | 평지붕에 설치한<br>다락의 적절한 사용용도               |
|                    | 다락 설치 희망여부 및 사유                       | 다락 설치 희망여부 및 사유                        |
|                    | 다락공간의 희망 활용용도                         | 다락공간의 희망 활용용도                          |
|                    | 세금 부과 시 다락을 거주공간으로<br>활용하고 싶은지의 여부    | 세금 부과 시 다락을 거주공간으로<br>활용하고 싶은지의 여부     |
| 다락의 기능확대에<br>대한 인식 | 다락 설치 및 이용에 있어 우려되는 점                 | 다락 설치 및 이용에 있어 우려되는 점                  |
|                    | 다락을 거주공간으로 허용 시<br>최소한의 기준 요건         | 다락을 거주공간으로 허용 시<br>최소한의 기준 요건          |
| 다락 설치 관련<br>제도 인식  | 돌출형 다락이<br>도시경관 관리 측면에서 미치는 영향        | 돌출형 다락이<br>도시경관 관리 측면에서 미치는 영향         |
|                    | 다락에 대한 정의 및 기준 등의<br>명문화 필요성          | 다락에 대한 정의 및 기준 등의<br>명문화 필요성           |
|                    | -                                     | 다락 정의에 내용적으로<br>포함하여야 할 사항             |
|                    | -                                     | 원칙적인 다락의 설치 위치                         |
|                    | -                                     | 중간층에 설치하는 다락에 대한<br>별도의 정의와 기준 마련의 필요성 |
|                    | -                                     | 다락을 설치할 수 있는 건축물의 용도                   |
|                    | 국가 차원의 다락 관련 원칙과<br>기준 설정의 필요성        | 국가 차원의 다락 관련 원칙과<br>기준 설정의 필요성         |
|                    | 다락을 추가로 설치하거나<br>개조하는 행위에 대한 행정절차 필요성 | 다락을 추가로 설치하거나<br>개조하는 행위에 대한 필요 행정절차   |
| 응답자 특성             | 다락이 있는 주택에서의 거주경험                     | -                                      |
|                    | 함께 거주하고 있는 가구원 수                      | -                                      |
|                    | 거주하고 있는 주택의 크기                        | -                                      |
|                    | 건축 또는 관련 분야에서의 종사 여부                  | -                                      |

출처: 연구자 작성

## 2) 일반국민 대상 인식조사 결과

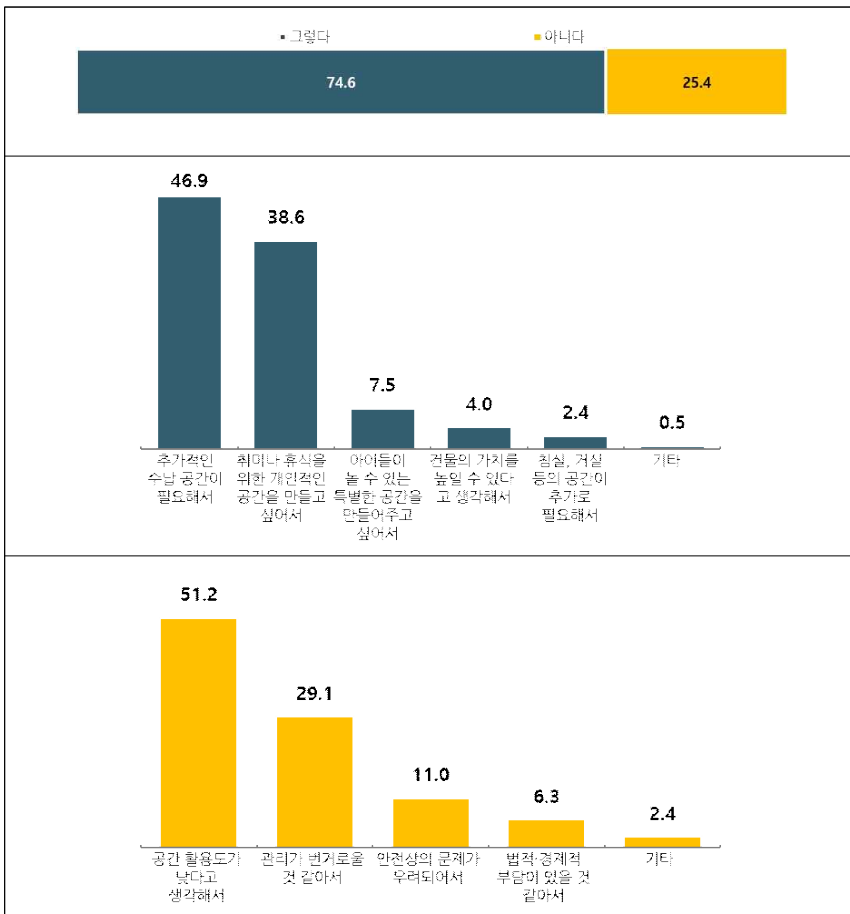
### ■ 다락에 대한 인식

- (경사지붕 및 평지붕에 설치한 다락의 적절한 용도) 일반국민들은 경사지붕 및 평지붕에 설치한 다락의 가장 적절한 용도를 ‘수납·창고공간’으로 인지
  - 가장 많은 일반국민들은 경사지붕에 설치한 다락의 적절한 사용용도로 ‘수납·창고공간(82.6%)’을 꼽았으며, 취미·휴식공간(74.6%), 아이 놀이 공간(63.2%), 작업공간(50.6%) 순으로 응답
  - 반면, 경사지붕에 설치한 다락을 상업공간, 거실공간, 수면공간 용도로 사용하는 것은 적합하지 않은 것으로 응답
  - 한편, 평지붕에 설치한 다락의 적정용도로는 경사지붕 다락과 같이 수납·창고공간(77.4%)이 가장 높은 것으로 나타남
  - 그러나 그 외의 용도에 대해서는 경사지붕에 설치한 다락에 비해 전반적으로 낮아, 경사지붕보다 평지붕에 설치한 다락에서의 공간활용에 대한 인식이 부정적인 것으로 추측



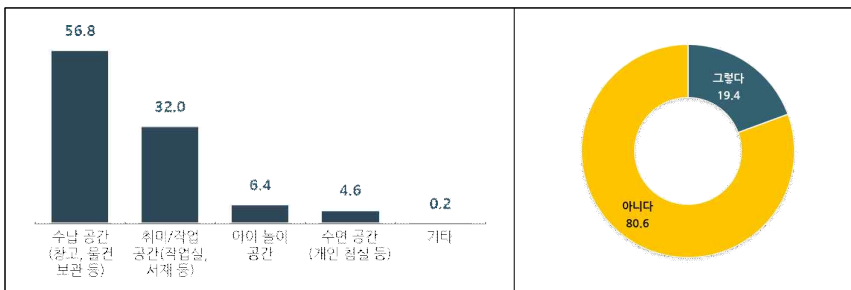
[그림 4-18] 경사지붕(上) 및 평지붕(下)에 설치한 다락의 적절한 용도 (N=500, 단위: %, 점)  
출처: 연구자 작성

- (다락 설치 희망여부 및 사유) 응답자의 대다수(74.6%)가 추가적인 수납 공간과 취미나 휴식을 위한 개인적인 공간 등을 만들기 위해 다락을 가지고 싶다고 응답하였으나, 낮은 공간 활용도, 번거로운 관리문제, 안전상의 문제 등으로 다락을 소유할 의향이 없는 응답자(25.4%)도 존재
  - 인식조사에 응답한 일반국민의 다수(74.6%)가 다락을 소유할 의향이 있었으며, 그 이유로는 추가적인 수납공간이 필요하거나(46.9%) 취미나 휴식을 위한 개인적인 공간을 만들고 싶어서(38.6%)인 것으로 나타남
  - 반면에 다락을 소유할 의향이 없는 응답자들은 그 이유로 공간 활용도가 낮다고 생각하거나(51.2%) 관리의 번거로움(29.1%), 안전상의 문제를 우려(11.0%)하기 때문인 것으로 나타남



[그림 4-19] 다락 소유 의향자의 사유(上, N=373) 및 비의향자(下, N=127)의 사유 (단위: %)  
출처: 연구자 작성

- **(다락공간의 희망 활용용도)** 다락을 활용하게 될 경우 수납공간으로 활용할 의사(56.8%)가 절반 이상인 것으로 확인
  - 다락을 활용하게 된다면 수납공간(56.8%)으로 활용할 의사가 가장 높은 것으로 나타났으며, 취미·작업공간(32.0%), 아이 놀이공간(6.4%), 수면 공간(4.6%) 등의 순으로 나타남
  - 이러한 결과는 앞선 인식조사 결과에서 나타났듯이 대부분의 일반국민들이 다락을 수납·창고공간으로 인지하고 있기 때문인 것으로 유추 가능
- **(세금 부과 시 다락을 거주공간으로 활용하고 싶은지의 여부)** 다락이 현행 법령상에서는 바닥면적에 포함되지 않아 세금(재산세 등)에 반영되지 않으나, 바닥면적에 포함하여 세금을 포함된다면 다락을 거주공간으로 활용하지 않겠다는 의견이 전체 응답자의 대다수(80.6%) 차지
  - 일반국민에게는 다락이 바닥면적 산입에서 제외되는 된다는 점에서 이점이 있는 것으로 파악되며, 다락이 바닥면적 산입에 포함되어 세금 부과 시 대부분의 일반국민들은 다락을 활용하지 않을 것으로 예상



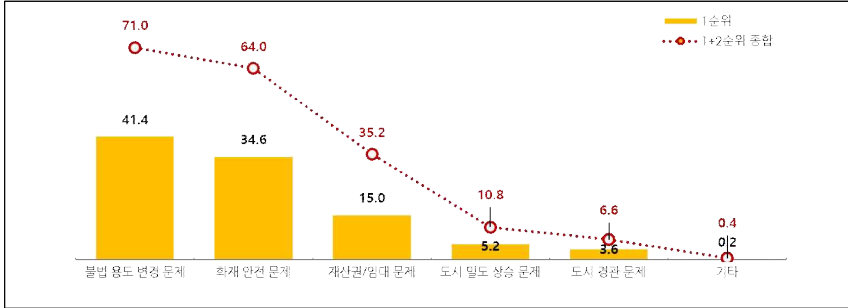
[그림 4-20] 다락공간의 희망 활용용도(左) 및 세금 부과 시 다락을 거주공간으로 활용하고 싶은지의 여부(右) (N=500, 단위: %)

출처: 연구자 작성

#### ■ 다락의 기능 확대에 대한 인식

- **(다락 설치 및 이용에 있어 우려되는 점)** 일반국민들은 다락을 설치하고 이용하는 데 있어 ‘불법 용도변경’과 ‘화재안전’ 문제에 대해 가장 많이 우려하고 있는 것으로 확인
  - 1순위와 2순위 응답을 종합했을 때 불법 용도변경과 화재안전 문제를 가장 우려하는 응답자가 전체의 71.0%와 64.0%에 달하는 것으로 나타남

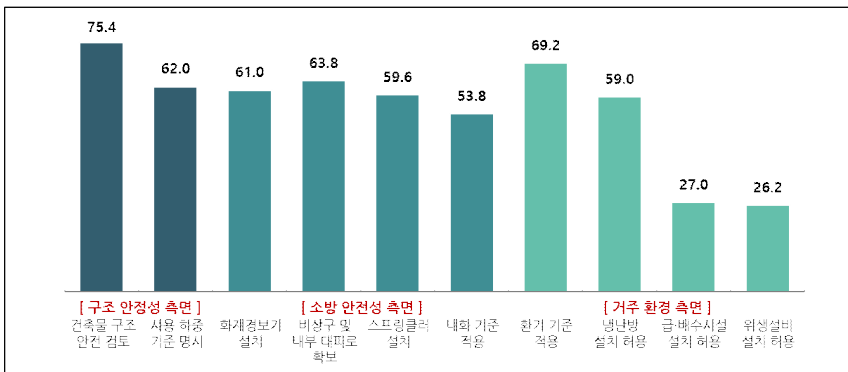
- 반면, 상대적으로 재산권·임대문제, 도시 밀도 상승 문제, 도시경관 문제 등에 대해서는 크게 우려하지 않는 것으로 나타남



[그림 4-21] 다락 설치 및 이용에 있어 우려되는 점 (N=500, 단위: %)

출처: 연구자 작성

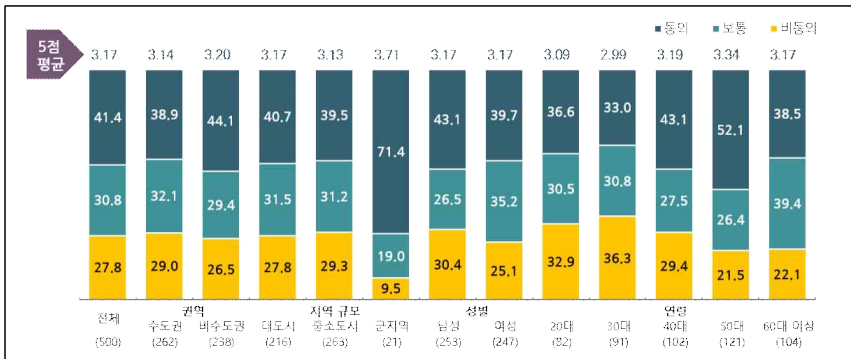
- (다락을 거주공간으로 허용 시 최소한의 기준 요건) 일반국민들은 다락을 거주공간으로 허용할 경우 구조 안전성, 소방 안전성, 거주환경 중 ‘구조 안전성’에 대한 기준이 가장 우선적으로 충족되어야 한다고 인식
  - 다락을 거주공간으로 허용 시 최소한의 개별요건으로 건축물 구조안전 검토(75.4%), 환기기준 적용(69.2%), 비상구 및 내부 대피로 확보 (63.8%), 사용하중 기준 명시(62.0%), 화재경보기 설치(61.0%), 스프링클러 설치(59.6%), 냉난방 설치 허용(59.0%) 등을 꼽은 것으로 나타남
  - 반면, 상대적으로 급배수시설 설치 허용(27.0%)과 위생설비 설치 허용 (26.2%)은 주요하지 않게 인식하는 것으로 확인



[그림 4-22] 다락을 거주공간으로 허용 시 최소한의 기준 요건 (N=500, 단위: %)

출처: 연구자 작성

- (돌출형 다락이 도시경관 관리 측면에서 미치는 영향) 평지붕에 다락을 설치하여 도시경관을 훼손하는 것에 대해 절반에 가까운 응답자(41.4%)가 동의
  - 특히 군 지역에 거주하는 71.4%의 응답자가 돌출형 다락이 도시경관 관리에 부정적인 영향을 끼친다고 응답한 것으로 보아, 군 지역 단위에서 평지붕에 설치하는 다락으로 인한 경관 훼손 사례가 빈번한 것으로 추측 가능

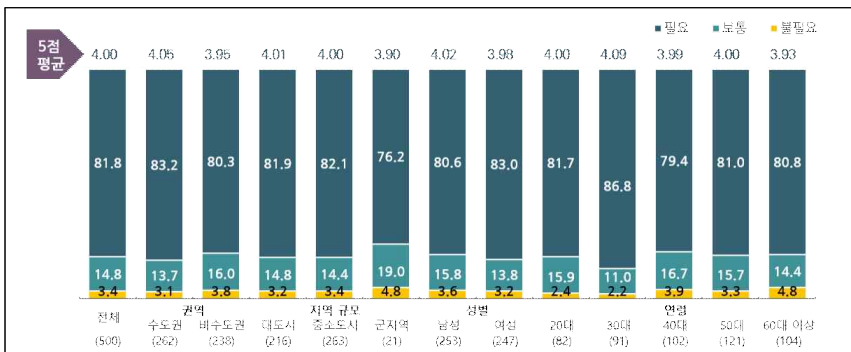


[그림 4-23] 돌출형 다락이 도시경관 관리 측면에서 미치는 영향 (N=500, 단위: %)

출처: 연구자 작성

#### ■ 다락 설치 관련 제도 인식

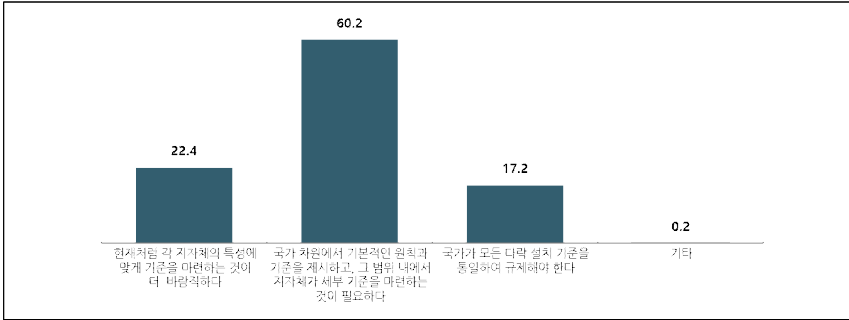
- (다락에 대한 정의 및 기준 등의 명문화 필요성) 전체 응답자의 81.8%가 다락 정의와 건축기준을 법제화할 필요가 있다고 응답
  - 상대적으로 비수도권(80.3%)보다 수도권(83.2%)에서, 군지역(76.2%)보다 중소도시(82.1%)와 대도시(81.9%)에서 다락 정의 및 기준 등을 명문화할 필요가 있는 것으로 인식



[그림 4-24] 다락에 대한 정의 및 기준 등의 명문화 필요성 (N=500, 단위: %)

출처: 연구자 작성

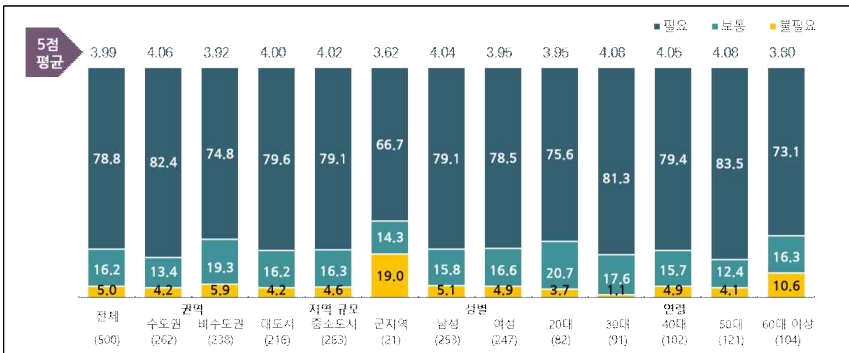
- **(국가 차원의 다락 관련 원칙과 기준 설정의 필요성)** 다수의 일반국민(60.2%)들은 국가 차원에서 기본적인 원칙과 기준을 제시하고 그 범위 내에서 지자체가 세부 기준을 마련하는 것이 필요하다고 인식
  - 그 외 현재처럼 각 지자체의 특성에 맞게 기준을 마련하는 것이 더 바람직하다는 의견이 22.4%, 국가가 모든 다락 설치 기준을 통일하여 규제해야 한다는 의견이 17.2%, 기타 0.2%로 나타남



[그림 4-25] 국가 차원의 다락 관련 원칙과 기준 설정의 필요성 (N=500, 단위: %)

출처: 연구자 작성

- **(다락을 추가로 설치하거나 개조하는 행위에 대한 행정절차 필요성)** 전체 응답자의 78.8%가 다락을 추가적으로 설치하거나 개조하는 행위에 대한 행정절차가 필요하다고 인식
  - 비수도권(74.8%)보다 수도권(82.4%)에서, 군지역(3.62점)보다 대도시(79.6%)와 중소도시(79.1%)에서 다락 추가 설치 및 개조에 대한 절차를 더 명확화할 필요가 있다고 인식



[그림 4-26] 다락 추가설치 및 개조 시 절차 명확화의 필요성 (N=500, 단위: %)

출처: 연구자 작성

### 3) 전문가 및 지자체 공무원 대상 인식조사 결과

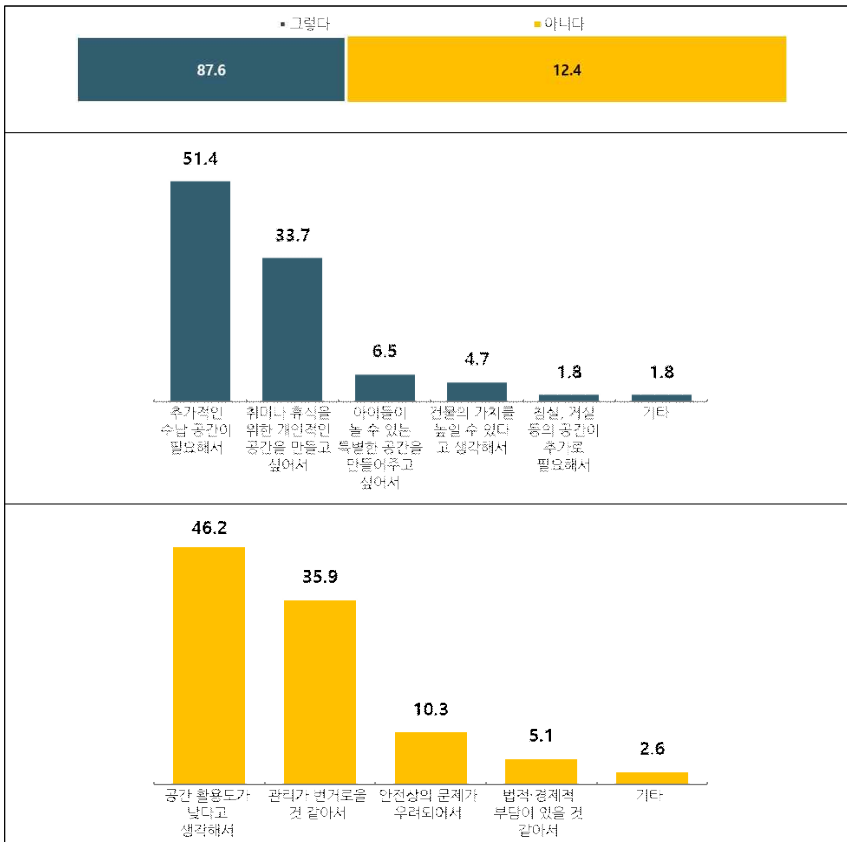
#### ■ 다락에 대한 인식

- (경사지붕 및 평지붕에 설치한 다락의 적절한 용도) 전문가와 지자체 공무원들은 경사지붕 및 평지붕에 설치한 가장 적절한 용도를 ‘수납·창고공간’으로 인지
  - 경사지붕 다락의 적합한 용도에 대해 전문가와 지자체 공무원의 92.7%가 ‘수납·창고공간’으로 사용하는 것이 적절하다고 응답하였으며, 그 다음으로 취미·휴식공간(64.1%), 아이 놀이공간(61.0%) 순
  - 반면, 수면공간(36.2%), 거실공간(24.1%), 상업공간(10.8%) 등 거주 및 상업 용도로의 활용은 부적합하다는 인식이 우세
  - 평지붕 다락의 용도에 대해서도 ‘수납·창고공간(85.1%)’의 적합성이 가장 높게 나타났으나, 경사지붕 다락에 비해서는 다소 낮은 수치에 해당
  - 그 외 평지붕 다락의 용도에 대한 긍정적 인식은 경사지붕에 비해 현저히 낮은 것으로 나타남



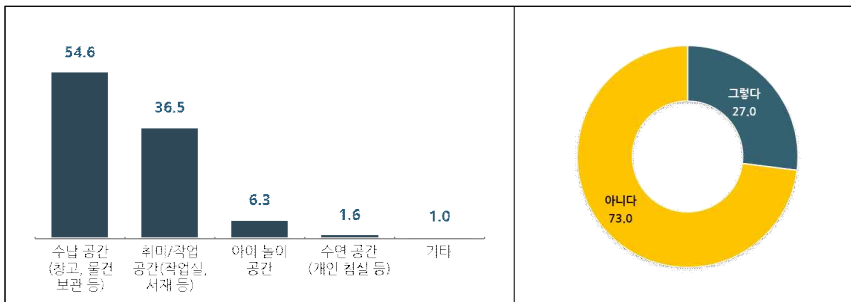
[그림 4-27] 경사지붕(上) 및 평지붕(下)에 설치한 다락의 적절한 용도 (N=315, 단위: %, 점)  
출처: 연구자 작성

- (다락 설치 희망여부 및 사유) 응답자의 87.6%가 여건이 된다면 다락을 소유할 의향이 있는 것으로 확인
  - 인식조사에 응답한 전문가 및 지자체 공무원의 대다수(87.6%)가 추가적인 수납공간(51.4%), 취미나 휴식을 위한 개인적인 공간(33.7%)으로 사용하기 위해 다락을 소유할 의향이 있는 것으로 확인
  - 반면에 다락 소유의향이 없는 응답자(12.4%)들은 공간 활용도가 낮거나 (46.2%) 관리의 번거로움(35.9%) 때문인 것으로 나타남
  - 전문가 집단(92.9%)에서 지자체 공무원 집단(81.6%)보다 다락 설치의사 비율이 높게 나타났으며, 그 이유로 공무원은 수납공간(70.0%)이 대부분이었던 반면에 전문가가는 취미·휴식공간(45.5%)과 수납공간(37.2%)을 비교적 고르게 선택하여 인식의 차이가 있는 것으로 나타남



[그림 4-28] 다락 소유 의향자의 사유(上, N=276) 및 비의향자(下, N=39)의 사유 (단위: %) 출처: 연구자 작성

- **(다락공간의 희망 활용용도)** 다락을 활용하게 될 경우 수납공간으로 활용할 의사(54.6%)가 절반 이상인 것으로 확인
  - 다락을 활용하게 된다면 수납공간(54.6%)으로 활용할 의사가 가장 높은 것으로 나타났으며, 취미·작업공간(36.5%), 아이 놀이공간(6.3%), 수면 공간(1.6%) 등의 순으로 나타남
  - 지자체 공무원은 수납공간(71.4%)을 압도적으로 선호한 반면, 전문가는 취미·작업공간(50.0%)과 수납공간(39.9%) 모두 선호하는 것으로 나타나, 전문가 집단이 다락을 부가적인 생활공간으로 인식하는 경향이 강함을 유추
- **(세금 부과 시 다락을 거주공간으로 활용하고 싶은지의 여부)** 다락이 현행 법령상에서는 바닥면적에 포함되지 않아 세금(재산세 등)에 반영되지 않으나, 바닥면적에 포함하여 세금을 포함된다면 다락을 거주공간으로 활용하지 않겠다는 의견이 전체 응답자의 대다수(73.0%) 차지
  - 전문가와 지자체 공무원 집단 모두 부정적인 응답이 우세했으며 그 비율 또한 전문가(72.6%)와 공무원(73.5%)이 유사한 수준인 것으로 확인
  - 이는 직업군과 관계없이 다락을 거주공간으로 활용하는 대신 세금을 납부하는 것에 대해 대부분 부정적임을 의미



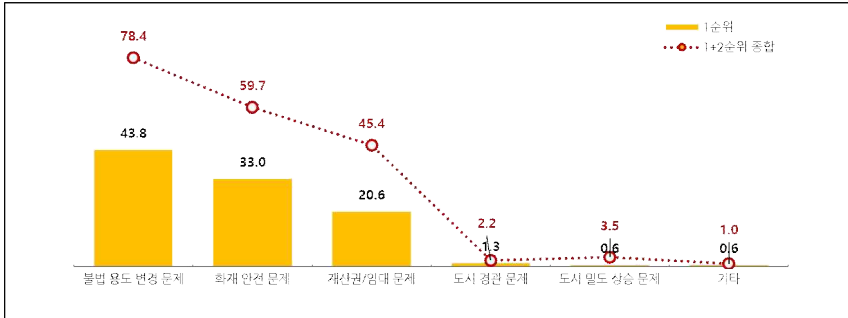
[그림 4-29] 다락공간의 희망 활용용도(左) 및 세금 부과 시 다락을 거주공간으로 활용하고 싶은지의 여부(右) (N=315, 단위: %)

출처: 연구자 작성

#### ■ 다락의 기능 확대에 대한 인식

- **(다락 설치 및 이용에 있어 우려되는 점)** 전문가와 지자체 공무원들은 다락 설치 및 이용과 관련하여 ‘불법 용도변경’을 가장 많이 우려하고 있는 것으로 확인

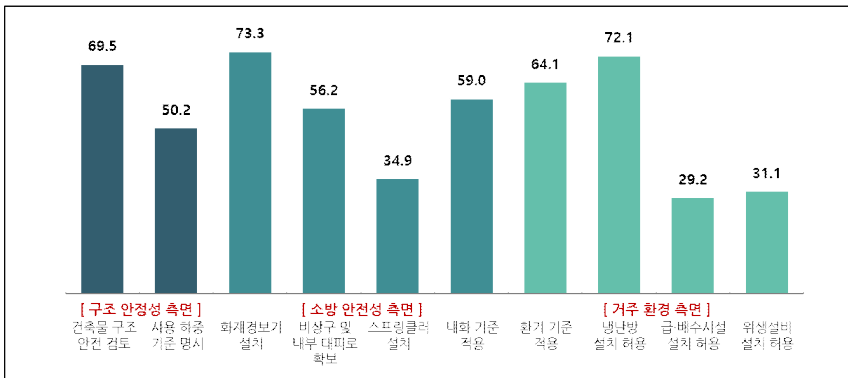
- 1순위와 2순위 응답을 종합했을 때 불법 용도변경과 화재안전 문제를 가장 우려하는 응답자가 전체의 78.4%와 59.7%에 달하는 것으로 나타남
- 집단별로 비교해 보면 지자체 공무원(83.7%)은 불법 용도변경을 전문가(73.8%)보다 더 심각하게 우려하고 있는 반면, 전문가는 재산권/임대 문제(47.6%)에 대한 우려가 공무원(42.9%)보다 다소 높은 것으로 확인



[그림 4-30] 다락 설치 및 이용에 있어 우려되는 점 (N=315, 단위: %)

출처: 연구자 작성

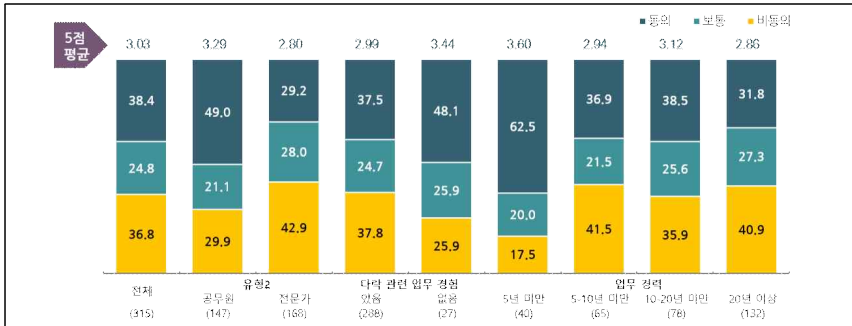
- (다락을 거주공간으로 허용 시 최소한의 기준 요건) 전문가와 지자체 공무원 들은 다락을 거주공간으로 허용할 경우 구조 안전성, 소방 안전성, 거주환경 중 ‘구조 안전성’에 대한 기준이 가장 우선적으로 충족되어야 한다고 인식
- 다락을 거주공간으로 허용 시 필요한 최소 개별 기준으로 화재경보기 설치 (73.3%), 냉난방 설치 허용(72.1%), 건축물 구조안전 검토(69.5%) 등을 꼽은 것으로 나타남



[그림 4-31] 다락을 거주공간으로 허용 시 최소한의 기준 요건 (N=315, 단위: %)

출처: 연구자 작성

- (돌출형 다락이 도시경관 관리 측면에서 미치는 영향) 평지붕에 다락을 설치하여 도시경관을 훼손하는 것에 대해 비교적 적은 비율(38.4%)의 응답자가 동의하여 전문가 및 지자체 공무원 집단의 우려가 크지 않은 것으로 확인
  - 지자체 공무원의 49.0%가 평지붕에 다락을 설치하여 발생하는 돌출형 다락이 도시경관을 훼손하는 것에 대해 동의한 반면, 전문가는 29.2%만 동의하여 집단 간 인식 차이가 있는 것으로 확인

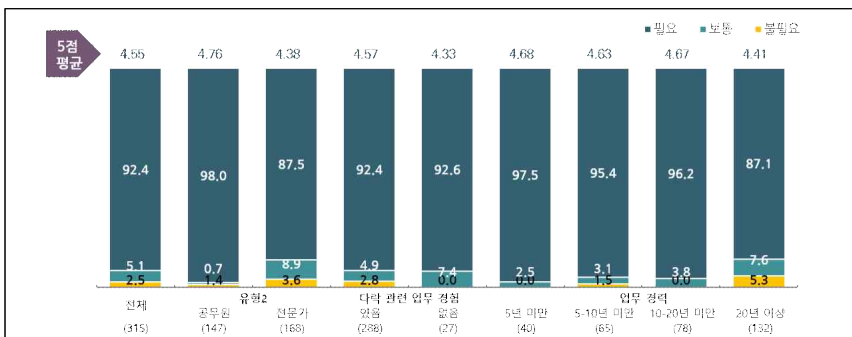


[그림 4-32] 돌출형 다락이 도시경관 관리 측면에서 미치는 영향 (N=315, 단위: %)

출처: 연구자 작성

#### ■ 다락 설치 관련 제도 인식

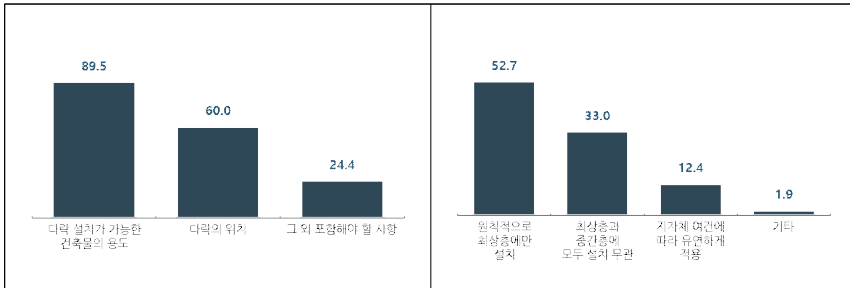
- (다락에 대한 정의 및 기준 등의 명문화 필요성) 전체 응답자의 92.4%가 다락 정의와 건축기준을 법제화할 필요가 있다고 응답
  - 지자체 공무원이 전문가보다 법제화의 필요성을 더 강하게 인식하고 있었으며, 이는 행정일선에서 발생하는 해석의 혼란과 민원 감축을 위한 공무원들의 요구가 반영된 것으로 추측



[그림 4-33] 다락에 대한 정의 및 기준 등의 명문화 필요성 (N=315, 단위: %)

출처: 연구자 작성

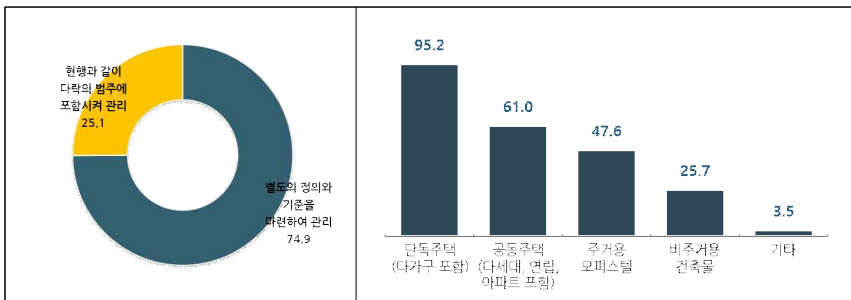
- **(다락 정의에 내용적으로 포함하여야 할 사항)** 다락의 정의를 마련할 경우 포함되어야 할 사항으로 ‘다락 설치가 가능한 건축물의 용도(89.5%)’와 ‘다락의 위치(60.0%)’를 꼽은 것으로 확인
  - 집단별로 비교해보면 다락의 위치를 포함하여야 한다는 의견은 지자체 공무원(69.4%)이 전문가(51.8%)보다 훨씬 많은 것으로 나타남
- **(원칙적인 다락의 설치 위치)** 다락의 원칙적인 설치 위치에 대해 최상층에만 설치해야 한다는 응답이 절반 이상(52.7%)으로 가장 많은 것으로 나타남
  - 지자체 공무원의 다수(70.7%)가 최상층에만 설치하여야 한다고 응답한 반면, 전문가는 지자체 여건에 따라 유연하게 적용하거나(44.6%) 모두 설치해도 무관(17.3%)하는 등 보다 유연한 입장을 보이는 것으로 확인



[그림 4-34] 다락 정의에 포함되어야 할 사항(左) 및 다락 설치 인정범위(右) (N=315, 단위: %)  
출처: 연구자 작성

- **(중간층에 설치하는 다락에 대한 별도의 정의와 기준 마련의 필요성)** 중간층에 설치하는 다락에 대해 별도의 정의와 기준을 마련하여야 한다는 전문가 및 지자체 공무원이 전체 응답자의 74.9% 차지
  - 지자체 공무원(88.4%)이 전문가(63.1%)보다 중간층에 설치하는 다락의 별도 기준이 더 필요하다고 인식하고 있는 것으로 확인
  - 이는 앞선 원칙적인 다락의 설치위치를 묻는 문항에서 지자체 공무원들이 최상층에만 다락을 허용하여야 한다는 응답이 다수였던 것과 같은 맥락인 것으로 추측

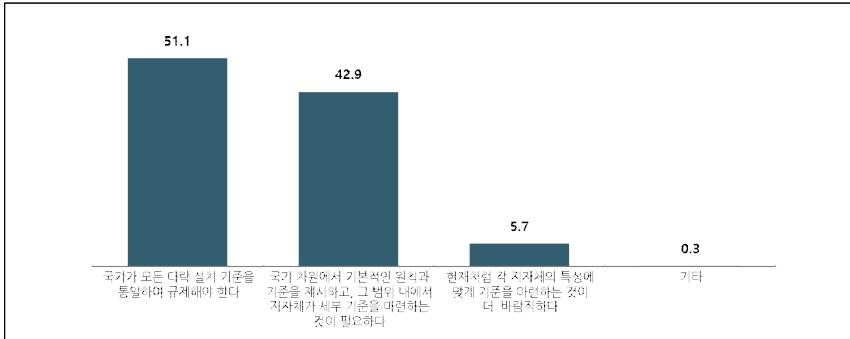
- **(다락을 설치할 수 있는 건축물의 용도)** 다락 설치를 허용할만한 건축물 용도로는 단독주택(95.2%)이 압도적으로 높았고 공동주택(61.0%), 주거용 오피스텔(47.6%) 순으로 나타남
  - 전문가와 지자체 공무원들은 주거용 건축물에 비해 비주거용 건축물(25.7%)에서의 다락 허용의견은 상대적으로 적은 것으로 나타남
  - 집단별로 비교해보면 전문가는 단독주택(96.4%), 공동주택(67.9%), 주거용 오피스텔(59.5%), 비주거용 건축물(33.9%) 등 모든 건축물의 용도에서 지자체 공무원(단독주택 93.9%, 공동주택 53.1%, 주거용 오피스텔 34.0%, 비주거용 건축물 16.3%)에 비해 상대적으로 다락 설치에 대해 더 허용적인 입장인 것으로 확인



[그림 4-35] 중간층 다락에 대한 별도 정의와 기준 마련의 필요성(左) 및 다락을 설치할 수 있는 건축물의 용도(右) (N=315, 단위: %)

출처: 연구자 작성

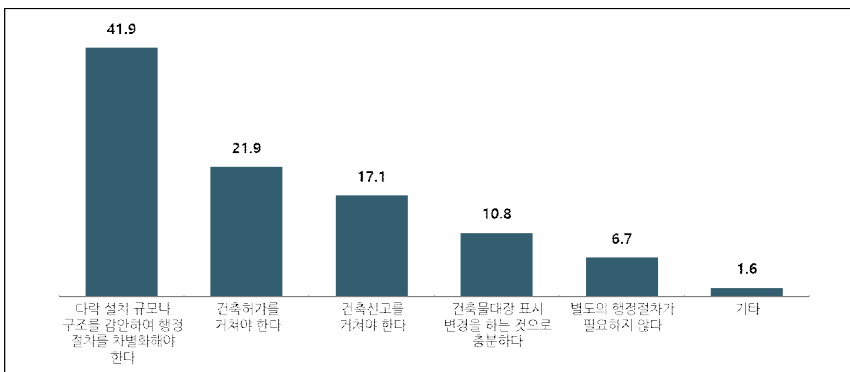
- **(국가 차원의 다락 관련 원칙과 기준 설정의 필요성)** 전문가와 지자체 공무원들은 지자체별로 상이한 다락 설치기준에 대해 ‘국가가 모든 기준을 통일하게 규제하여야 한다(51.1%)’는 응답과 ‘국가가 기본원칙을 제시하고 지자체가 세부 기준을 마련하여야 한다(42.9%)’는 응답이 유사한 수준으로 높게 나타남
  - 집단별로 비교해 보면 지자체 공무원은 국가가 통일된 규제를 제시하는 방안(57.8%)을, 전문가는 국가가 기본원칙을 제시한 후 지자체 재량으로 운영하는 방안(44.6%)과 국가가 통일된 규제를 제시하는 방안(45.2%)을 비슷한 수준으로 선호
  - 즉 전문가와 지자체 공무원 집단 간 차이는 있으나, 공통적으로 국가 차원의 기준 정립을 통해 통일된 기준으로 운영할 필요가 있다고 인식하고 있는 것으로 확인



[그림 4-36] 국가 차원의 다락 관련 원칙과 기준 설정의 필요성 (N=315, 단위: %)

출처: 연구자 작성

- (다락을 추가로 설치하거나 개조하는 행위에 대한 필요 행정절차) 다락 설치 및 개조에 대한 행정절차를 ‘규모나 구조를 감안하여 행정절차를 차별화하여야 한다(41.9%)’는 의견이 가장 많은 것으로 나타남
  - 그 외 건축허가(21.9%), 건축신고(17.1%), 건축물대장 표시변경(10.8%), 별도의 행정절차가 필요하지 않다는 의견(6.7%) 순
  - 전문가는 건축허가와 같은 강화된 행정절차를 상대적으로 더 선호한 반면, 지자체 공무원은 건축물대장 표시변경과 같은 간소화된 절차를 더 선호하는 경향
  - 그러나 두 집단 모두 다락의 특성을 고려하여 다락을 추가로 설치하거나 개조하는 행위 발생 시 행정절차가 필요하다는 데에는 공감대가 형성된 것으로 판단



[그림 4-37] 다락 추가설치 및 개조 시 절차 명확화의 필요성 (N=315, 단위: %)

출처: 연구자 작성

## 4. 소결: 다락 설치기준 마련을 위한 제도 개선방향 설정

### 1) 국내 사례에 대한 검토 결과 종합

#### ■ 용어 정의 측면

- 실내공간을 상하로 구획하는 행위에 대한 정의 규정은 없으나, 발코니에 대한 정의 규정은 2005년에 「건축법 시행령」 제2조에 신설

#### ■ 적용 대상 측면

- 발코니 기준의 경우에는 수평적 확장의 개념으로 공동주택 중 아파트에 허용한 이후 그 대상을 점차 확대
- 반면, 실내공간을 상하로 구획하는 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」에 의한 실내 내부 칸막이 규정은 제1종 또는 제2종 근린생활시설에 속하는 휴게음식점 등에만 한정하여 적용하고, 그 외 용도는 불허

#### ■ 설치 기준 측면

- **(계획기준)** 발코니 및 실내공간 상하 구획 모두 높이, 면적 등에 관한 상세 기준을 마련
- **(구조·피난기준)** 계획 기준과 더불어 안전 확보를 위한 구조기준, 피난기준, 기타 안전기준을 별도의 고시를 통해 구체적으로 규정

#### ■ 행정절차 측면

- 발코니 확장 및 실내공간 상하 구획 모두 준공 후 구조변경 시에는 건축사 또는 건축구조기술사의 구조안전 확인을 받아야 함
- 또한 발코니 확장 및 실내공간 상하 구획 모두 건축물대장의 도면 표시 변경을 할 의무가 있음

## 2) 해외 사례에 대한 검토 결과 종합

### ■ 다락의 정의 측면

- 국가마다 다락의 위치를 명확히 하여 다락에 대해 정의
  - 일본에서 다락을 小屋裏(코야우라)라고 하며, 「건축기준법」 상에서는 다락에 대한 용어 정의를 규율하고 있지 않으나, 지자체 취급기준에서 위치와 기능을 명확히 규정
    - ※ 다락(小屋裏)의 위치는 천장과 지붕 사이, 기능은 수납공간
  - 반면, 미국에서는 다락을 attic이라고 하며, 「국제건축규정(IBC)」 상 공간의 위치를 기준으로 다락(attic)을 법적으로 정의
    - ※ 다락(attic)은 최상층의 천장 구조물과 지붕 아래면 사이의 공간  
(기능적으로는 제한하지 않지만, 거실 용도로 사용할 경우 거실에 준하는 법적 기준과 절차를 거쳐야 하며 아래층 바닥면적의 1/3을 초과하면 바닥면적에 산입)
    - ※ 미국은 다락뿐만이 아니라 메자닌, 로프트 등 바닥과 천장사이의 다양한 공간 활용 방식에 대해서도 공간 특성에 적합하도록 법적 정의 및 별도의 설치기준을 마련한 것이 특징임
  - 영국에서는 다락을 loft로 일컫는데, 「The Building Regulation 2010」 등 관련 규정상 다락에 대한 법적 정의는 부재하나, 통상적으로 주택의 지붕 아래 공간을 활용하여 만든 공간을 의미함에 따라 위치를 기준으로 공간을 정의하고 있음을 확인

[표 4-7] 해외 주요국의 다락의 정의

| 구분 | 일본                                                                                                                                                                                                   | 미국                                                                                             | 영국                                                                                                                                |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 다락 | <p><b>小屋裏(코야우라)</b></p> <p>- 「건축기준법」 상 다락은 小屋裏(코야우라)에 해당</p> <p>- 법적 정의는 없으나, 지자체 취급기준에서 천장과 지붕 사이의 수납공간*으로 정의</p> <p>* 지자체에서 흔히 사용하는 용어인 '小屋裏物置(코야우라 모노오키)'에서 '物置(모노오키)'는 물건을 넣어 두는 헛간이나 곳간을 말함</p> | <p><b>Attic</b></p> <p>- 「국제건축규정(IBC)」 2장에 따른 다락(attic)의 법적 정의는 최상층의 천장 구조물과 지붕 아래면 사이의 공간</p> | <p><b>Loft</b></p> <p>- 「The Building Regulation 2010」 등 관련 규정상 다락에 대한 법적 정의는 부재</p> <p>- 사전적으로는 주택의 지붕 아래 공간을 활용하여 만든 공간을 의미</p> |

출처: 연구자 작성

## ■ 다락 설치 기준 측면

- 일본, 미국, 영국 등 해외 주요국은 공통적으로 다락에 대한 계획기준과 더불어 안전 확보를 위해 구조·피난기준을 제시하는 특징을 보임
- 다만, 일본은 다락을 수납공간으로만 제한하는 반면, 미국과 영국은 수납용 공간과 거주 가능한 공간으로 구분하여 거실로의 사용을 위한 다락 개조 시에는 거실에 준하는 건축기준을 적용하도록 함
  - 일본은 지자체 차원에서 다락 설치에 관한 세부 취급기준을 마련하는데, 통상 거주할 수 없는 수납공간으로만 다락을 설치하도록 하고, 높이, 최소 바닥면적에 대한 기준뿐 아니라 출입 방식 및 개구부 설치 관련 내용을 규정

[표 4-8] 일본의 다락 관련 설치기준 종합

| 기준 유형    |        | 수납용 다락의 설치기준                                 |
|----------|--------|----------------------------------------------|
| 계획 기준    | 높이     | 반자 높이가 1.4m 이하이며, 다락의 아래층 공간의 천장 높이는 2.1m이상  |
|          | 최소바닥면적 | 아래층 바닥 면적의 1/2 미만                            |
| 구조·피난 기준 | 출입구    | 고정식 계단 설치 금지<br>(※ 부득이하게 설치할 경우 다락 전용으로만 사용) |
| 기타       |        | 채광용 개구부 및 설비 설치 금지                           |

출처: 연구자 작성

- 미국에서는 수납용 다락은 「국제건축규정(IBC)」 및 지자체 건축규정을 준수하여야 하고, 거주 가능한 다락은 「국제건축규정(IBC)」, 「국제주택규정(IRC)」 및 지자체 건축규정과 더불어 다락 개조에 관한 별도 지침을 준수하여야 함
- 또한 미국은 수납용 다락이라도 출입구 관련 기준과 환기를 위한 최소 기준을 적용하도록 하며, 거주 가능한 다락에 대해서는 최소 공간 기준 및 스프링클러 설치 의무 뿐 아니라 지자체마다 피난, 환기에 관한 세부 기준 제시

[표 4-9] 미국의 다락 관련 설치기준 종합

| 기준 유형 |         | 수납용 다락의 설치기준 (IBC) | 거주 가능 다락의 설치기준 (IBC+IRC)                                                          |
|-------|---------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 계획 기준 | 높이      | -                  | 경사지붕인 경우 최소 바닥면적은 1.524mm(5피트) 이상의 천장높이 확보, 최소바닥면적의 50%이상은 천장높이 최소 2.134m(7피트) 확보 |
|       | 최소 바닥면적 | -                  | 최소 바닥면적 6.5㎡ 이상, 아래층 바닥면적 3분의 1 이하인 경우 바닥면적 산입 제외                                 |

(표 계속)

| 기준 유형    |     | 수납용 다락의 설치기준 (IBC)                           | 거주 가능 다락의 설치기준 (IBC+IRC)                 |
|----------|-----|----------------------------------------------|------------------------------------------|
| 구조·피난 기준 | 소방  | -                                            | 다락이 3층 위에 위치될 경우 스프링클러 설치                |
|          | 출입구 | 개구부 설치 (예: 메시슨시는 559mm×762mm 이상 요구)          | (※ IBC+IRC 기준에 더해<br>지자체별 세부 기준 및 지침 적용) |
| 기타       | 환기  | 자유 환기 가능 구조 (※ 연소기기 사용 시 환기와 공기 공급 규정 별도 적용) | (※ IBC+IRC 기준에 더해<br>지자체별 세부 기준 및 지침 적용) |

출처: 연구자 작성

- 영국에서 다락은 지붕의 구조로 인하여 부득이하게 발생하는 공간으로 필요에 의해 다락을 거주 가능한 공간으로 개조 시에는 거실에 준하는 각 종 안전기준을 적용해야 함

[표 4-10] 영국의 다락 관련 설치기준 종합

| 기준 유형    |      | 수납용 다락의 설치기준                             | 거주 가능 다락의 설치 기준                    |
|----------|------|------------------------------------------|------------------------------------|
| 계획 기준    | 높이   | 거실로 인정받을 수 있는 높이인 최소 2m 미만인 경우 수납 공간을 활용 | 최소 2m 이상<br>(※ 표준 높이는 지자체별로 상이)    |
| 구조·피난 기준 | 소방   | -                                        | 방화계단, 스프링클러 설치                     |
|          | 출입구  | -                                        | 계단 및 접근통로 설치                       |
| 기타       | 환기 등 | -                                        | 환기 관련 규정 적용<br>연료 및 전력 보존 관련 규정 적용 |

출처: 연구자 직접 작성

## ■ 행정절차 측면

- 기본적으로 신축 행위에 포함된 다락 설치는 건축확인(일본) 또는 건축허가(미국, 영국)를 거쳐야 하지만, 준공 후 개조에 대한 국가별로 행정절차 상이함
  - 미국은 기본적으로 준공 후 다락 개조를 하는 경우에 건축 허가를 거치도록 하고, 그 과정에서 조닝 내 건축행위 요건, 건축법규 준수 여부 등을 검토
  - 반면, 일본은 증축에 해당하면 건축 확인을 받아야 하지만, 그 외의 다락 설치 행위는 건축확인 신청을 하지 않아도 됨
  - 영국 또한 다락 개조 시 ‘허가된 개발(Permitted Development)’\*에 해당되는 경우에는 별도의 건축허가를 생략하는 하도록 완화
    - ※ ‘허가된 개발(Permitted Development)’에 대한 별도 규정을 운영하여, 해당 규정 내에는 허용 가능 사항과 허용 제한 사항을 구분하여 제시

### 3) 일반 국민, 전문가 및 지자체 설문조사 결과 종합

#### ■ 다락에 대한 인식

- 일반국민(82.6%), 전문가·지자체 공무원(92.7%) 모두 다락을 ‘수납·창고공간’으로 인지
- 지붕의 형태로 인해 필연적으로 발생하는 경사지붕의 다락보다 평지붕 다락에 대해 더 부정적으로 인식하는 경향
  - 다락을 거실공간(일반국민 21.2%, 전문가·공무원 24.1%)과 상업공간(일반국민 14.2%, 전문가·공무원 10.8%)으로 사용하는 것에 대해서 일반국민과 전문가·지자체 공무원 모두 부정적인 인식이 강하게 나타남
- 다락의 희망 활용용도 또한 일반국민, 전문가·지자체 모두 ‘수납공간’을 가장 선호
  - 추가적인 수납공간(일반국민 56.8%, 전문가·공무원 54.6%)과 취미·휴식 등 개인적인 공간(일반국민 32.0%, 전문가·공무원 36.5%)으로의 활용 의사가 높은 편

#### ■ 다락 설치 및 이용에 대한 인식

- 다락을 설치하여 이용 시 불법 용도변경(일반국민 71.0%, 전문가·공무원 78.4%)과 화재안전 문제(일반국민 64.0%, 전문가·공무원 59.7%), 재산권·임대 문제(일반국민 35.2%, 전문가·공무원 45.4%) 순으로 우려
- 다락을 거주공간으로 허용 시 필요한 최소기준에 대해 구조안전성, 소방안전성, 거주환경 측면에서 구조안전성을 가장 중요하게 인식
  - 최소한의 개별기준에 대해서는 일반국민과 전문가·공무원 집단 간 인식 차이가 있는 것으로 확인
  - 일반국민은 건축물 구조안전 검토, 환기기준 적용, 비상구 및 내부 대피로 확보, 사용하중 기준 명시, 화재경보기 설치, 스프링클러 설치 등의 순으로 나타난 반면, 전문가·공무원은 화재경보기 설치, 냉난방 설치 허용, 건축물 구조안전 검토, 환기기준 적용, 내화기준 적용 등의 순으로 나타남
- 다락으로 인한 도시경관 훼손에 대해 일반국민과 전문가·지자체 공무원 집단별 인식 차이가 있는 것으로 확인
  - 돌출형 다락이 도시경관을 해칠 수 있다는 의견에 대해 전문가(29.2%)가 보다 지자체 공무원(49.0%)과 일반국민(41.1%)이 더 우려하는 경향

## ■ 다락 설치 관련 제도 인식

- **다락의 법적 정의와 기준 필요성**에 대해서는 **일반국민(81.8%), 전문가·지자체 공무원(92.4%) 모두 매우 공감**
  - 전문가·공무원들은 다락의 정의에 다락 설치가 가능한 건축물 용도(89.5%)와 다락의 위치(60.0%)를 포함하여야 한다고 응답
  - 원칙적인 다락의 설치 위치는 최상층에만 허용하여야 한다는 의견이 전문가·공무원 응답자의 절반 이상(52.7%)인 것으로 나타남
  - 또한 중간층에 설치하는 다락에 대해서는 다락과 별도로 정의와 기준 마련이 필요하다는 의견이 전문가·공무원 응답자의 74.9% 차지
  - 다락을 설치할 수 있는 건축물의 용도로는 단독주택(95.2%)이 압도적으로 높았으며, 대부분 주거용 건축물에 허용하여야 한다는 의견
- 다만, **다락 설치기준의 마련방안**에 있어서는, 일반국민은 ‘국가 차원에서 기본적인 원칙과 기준을 제시하고 그 범위 내에서 지자체가 세부 기준을 마련하는 것(60.2%)’이 바람직하다고 본 반면, 전문가·지자체 공무원은 ‘국가가 모든 다락 설치기준을 통일하게 규제하여야 한다(51.1%)’는 의견이 가장 높게 나타남
  - 이는 제도 운영의 혼선을 줄이고 일관성을 확보하기 위한 실무적 관점이 강하게 반영된 결과로 해석 가능
- **다락을 추가적으로 설치하거나 개조하는 행정절차 필요성**에 대해 **일반국민의 대부분(78.8%)이 동의**하였고, **전문가·공무원의 41.9%가 규모나 구조를 감안하여 행정절차를 차별화**하여야 한다고 응답

#### 4) 제도 개선방향 설정

##### ■ 다락의 정의 측면

- **다락의 정의 규정**을 마련하기 위해서는 **다락의 위치와 기능의 허용 범위**를 우선 정할 필요
- 그동안 국토교통부에서 다락을 지붕과 천장 사이(위치)의 물건 저장 등(기능)을 위한 공간으로 해석해 왔으며, 일반국민, 전문가, 지자체 모두 다락은 수납 공간으로 적절하다는 설문조사 결과를 토대로 보았을 때 **단기적으로는 수납공간으로서 다락의 정의를 마련**하는 것이 타당하다고 판단
- 다만, 미국이나 영국과 같이 다락 공간의 활용성을 제고하고 공간 수요에 대응하기 위해 **중장기적으로는 기능 확대를 검토**할 필요

##### ■ 다락의 설치 기준 측면

- 다락 설치에 관한 **계획 기준 외에도 구조, 피난 등에 관한 안전기준 마련** (국가 차원의 기준)
  - 다락을 수납공간으로만 이용하더라도 일본, 미국, 영국 모두 최소한의 안전 확보를 위한 구조 및 피난 기준을 적용하도록 규정
  - 미국과 영국은 수납 용도의 다락을 거주 가능한 다락으로 개조하는 경우 환기 규정을 비롯하여 거실에 준하는 각종 건축기준을 적용하도록 함
  - 따라서 다락 설치에 관련 기준을 마련한다면 높이, 면적 등의 계획 기준 외에도 거주자 안전 확보를 위한 구조, 피난 등의 기준을 마련할 필요
- **지역 경관 특성을 반영하여 다락 기준을 운영**하기 위한 **지자체 위임근거 마련** (지자체 차원의 기준)
  - 일본은 지자체가 지역 특성에 맞춘 취급기준을 마련하여 법에서 규정하지 못하는 기준들을 마련하여 운영
  - 영국 지자체의 경우에도 가로경관과 관련되는 다락의 형태 등에 대해서는 지역별로 상세한 가이드와 기준을 운영
  - 즉, 다락이 도시의 스카이라인 및 경관 특성을 반영할 수 있도록 지자체에 일부 형태 기준을 위임할 필요
- 아울러 **중장기적으로 다락의 기능 확대를 고려**할 경우 **주거환경의 질을 고려**하여 **환기, 채광 등은 거실에 준한 기준으로 적용**할 필요

### ■ 행정절차 측면

- 준공 후 추가적으로 다락을 설치하는 경우에는 국내 유사 사례를 참고하여 구조변경 절차에 대한 **구조안전 확인 의무**를 두거나, 해외 사례와 같이 **간소화된 별도의 절차를 마련**하는 방안을 검토할 필요
- 또한 화재 사고 발생 시 인명 구조 활동을 위해서는 다락 설치 여부가 확인되어야 하므로, 국내 유사 사례에서 운영하고 있는 방법과 같이 **건축물대장의 도면 표시 변경을 의무화**하도록 할 필요

## 제5장

# 다락 설치에 관한 국가 차원의 기준 마련 및 제도 개선방안

1. 제도 개선의 원칙과 조건
2. 쟁점별·단계별 제도 개선방안
3. 「다락 설치에 관한 기준」 신설(안)

## 1. 제도 개선의 원칙과 조건

### 1) 기본원칙

#### ■ (명확성) 다락의 정의와 설치기준의 명확성 및 일관성 확보

- 현행 건축법령상 다락을 바닥면적 산정에서 제외한다는 규정은 존재하나, 다락의 정의는 법적으로 명시되어 있지 않아 다수의 지자체는 국토교통부 질의회신 사례를 참조하여 제도를 운영
- 다락의 개념과 설치기준에 대한 법령상 공백으로 인해 지자체에서 자체적인 기준을 마련하고 있으나, 이는 법적 근거가 없이 운영되는 임의규제에 해당
- 따라서 다락의 위치, 기능 등을 포함한 개념 정의와 다락 설치기준에 관한 공통 원칙을 국가 차원에서 설정함으로써 입법 목적을 명확히 하고 법 집행자와 피규제자 모두에게 법적 안전성을 제공할 필요

#### ■ (예측가능성) 다락 설치기준 운영에 대한 예측가능성 제고

- 현행 지자체의 다락 설치기준은 법적 위임 근거가 없어 대부분 지자체 내부 지침 형태로 운영되고 있으며, 이로 인해 규제의 예측가능성 저하
- 국가 차원의 원칙과 기준, 표준화된 절차를 마련하여 다락 규제의 내용적·절차적 측면의 예측가능성을 높이고 지자체별 편차를 축소할 필요

#### ■ (안전성과 주거환경의 질) 거주자 안전성과 주거환경의 질 향상

- 다락은 본래 부수적 공간으로서 바닥면적 산정에서 제외되지만, 취지에 맞지 않는 활용으로 거주자 안전과 주거환경에 부정적 영향을 미치기도 함
- 건축물 및 거주자의 안전성 확보를 위해 최소한 기준을 설정하고, 거주자가 쾌적한 환경을 누릴 수 있도록 제도를 정비할 필요
- 또한 지역별 주거 특성을 고려하여 지자체가 추가적인 기준을 마련할 수 있는 보완적 권한을 부여할 필요

## 2) 제도 개선 시나리오 설정

### ■ 다락의 기능 유지 및 확장 여부에 따라 단계별 제도 개선 시나리오 설정

- (현행) 다락의 위치와 기능에 대한 해석은 다음 표와 같음
  - 국토교통부는 최상층(지붕과 천장 사이)에 물건의 저장 등을 목적으로 설치한 다락만 인정
  - 법제처는 법령상 기준이 부재하다는 이유로 중간층도 가능하다고 해석

[표 5-1] 다락에 관한 기존의 정부 부처의 해석

| 구분        |                         | 다락의 기능<br>: ① 물건의 저장 등 부수적인 공간 (거실 · 침실 용도 제외) |
|-----------|-------------------------|------------------------------------------------|
| 다락의<br>위치 | (A) 최상층<br>(지붕과 천장 사이)  | (A) & ①<br>(국토교통부 질의회신 해석)                     |
|           | (B) 중간층<br>(= 중층 또는 복층) | (A) & (B) & ①<br>(법제처 법령해석례)                   |

출처: 연구자 작성

- (1단계\_단기) 현행 국토교통부 질의회신의 내용을 제도화
  - 설계상 부득이하게 발생하는 지붕과 천장 사이의 빈 공간에 대해서 바닥 면적에서 제외하면서도 물건의 보관 장소 등으로 사용하는 것을 허용한다는 점에서 최상층만을 다락으로 인정하는 구체적인 타당성이 인정됨
  - 또한 일반적으로 최상층이 아닌 다른 층은 위와 같은 공간이 애당초 존재하지 않으므로 형평성(평등)의 차원에서도 문제가 되지 않을 것으로 판단
  - 다락의 개념 범주를 ‘지붕과 천장 사이의 공간’으로 한정하여 규율하고, 거실의 내부에서 구조물을 통해 만드는 상부 공간에 대해서는 다락이 아닌 다른 규정을 통해 규율하는 이원적(二元的) 형태의 제도 마련 필요
  - 따라서 1단계로는 현행 국토교통부 질의회신 내용에 담긴 다락의 정의와 위치를 법령상에서 명확히 밝히고 다락 설치에 관한 국가 차원의 기준을 마련하는 것을 제안
    - ※ 현행 법령상 다락의 높이기준(1.5m 이하, 경사지붕 1.8m 이하)의 완화에 대해서도 검토하였으나, 바닥면적 산정에서 제외하는 다락의 제도적 취지와 기형적 다락 설치로 인한 도시 스카이라인의 한계 등을 감안하여 현행 기준을 유지하는 것이 적합하다고 판단

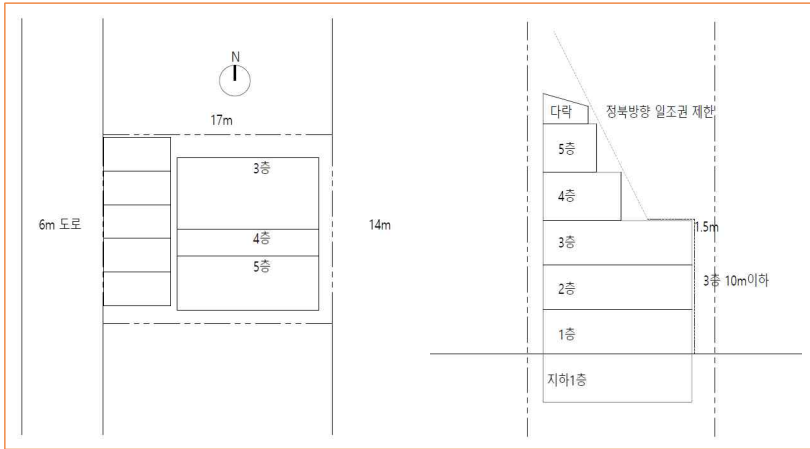
※ 참고: 다락에 대한 높이 규제 완화에 따른 영향 검토 결과

① 목적

- 다락에 대한 이용 편의 증진을 위한 높이 규제 완화 시 예상되는 영향 검토  
: (현행) 평지붕 1.5m/경사지붕 1.8m → (완화) 평지붕 1.7m/경사지붕 2.0m

② 검토 대상

- (대상지 특성) 제3종일반주거지역, 건폐율 50% 이하, 용적률 300% 이하
- (계획) 최대로 면적을 확보했을 때 연면적 620㎡ 확보 가능 (건폐율 49.9%, 용적률 193%)
- ※ 주거지역 내 소규모 건축물은 일조권 영향으로 법정 용적률을 확보하는 것도 어려움이 있어 중간층 다락을 설치하기 어려우며 최상층 다락만 설치 가능

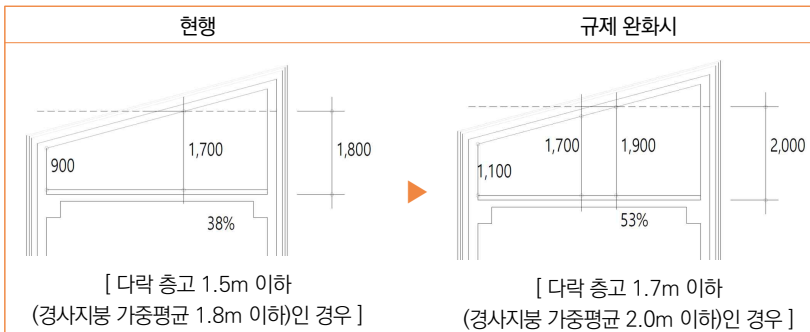


[그림 5-1] 주거지역 내 소규모 건축물의 일조권 제한

출처: 조영수(2025, p.4)

③ 검토 결과

- 주거지역 내 소규모 건축에 설치하는 다락의 높이를 현행 1.5m 이하(경사지붕 가중평균 1.8m 이하)를 1.7m 이하(경사지붕 가중평균 2.0m 이하)로 완화할 경우,  
경사지붕에 다락을 설치하면 반자높이 1.7m 이상을 확보할 수 있는 바닥면적이 38%에서 53%까지 늘어나게 되어 다락의 제도 취지에 부합하지 않게 됨
- 또한 적정 면적 확보를 위해 건축물의 높이를 기형적으로 조정하게 되어 도시의 스카이라인 관리에 한계



[그림 5-2] 층고 완화에 따른 다락(경사지붕) 설치의 영향: 주거지역 내 소규모 건축물

출처: 조영수(2025, p.5)

- 중간층에 거실을 구분하는 행위는 다락이 아닌 「실내건축의 구조·시공 방법 등에 관한 기준」 제9조에 따른 거실 내부 칸막이와 유사한 행위로 해당 기준의 적용 대상을 확대하는 방안 검토

- (2단계\_중장기) 안전 확보를 전제로 주거용 건축물에 한정하여 다락의 기능 확장을 허용하도록 제도 개선
  - 1단계로 제안한 제도가 정착되면 사회 수요를 반영하여 주거용 건축물에 한해 전망, 휴식 등의 공간으로 기능을 확장해 사용할 수 있도록 허용

[표 5-2] 본 연구에서 설정한 다락의 위치와 기능

| 구분        |                         | 다락의 기능                                                  |                                        |
|-----------|-------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|           |                         | ①<br>물건의 저장 등 부수적인 공간<br>(거실·침실 용도 제외)                  | ②<br>① + 전망, 휴식 등의 공간<br>(주거용 건축물에 한정) |
| 다락의<br>위치 | (A) 최상층<br>(지붕과 천장 사이)  | (A) & ①<br>1단계 제도화<br>【대안 1】<br>범위                      | (A) & ① & ②<br>2단계 제도화<br>【대안 2】<br>범위 |
|           | (B) 중간층<br>(= 중층 또는 복층) | -<br>(「실내건축의 구조·시공 방법 등에 관한 기준」 제9조에 따른<br>거실 내부 칸막이 등) |                                        |

출처: 연구자 작성

## 2. 쟁점별 · 단계별 제도 개선방안

### 1) 다락의 개념 제도화

#### ■ 제도 운영 현황

- 다락에 대한 법적 정의 부재
- 국토교통부 질의회신 내용과 지자체 다락 설치기준에 근거해 운영

##### 다락에 대한 국토교통부 질의회신 사례

건축법상 다락에 대한 명확한 용어정의는 없으나 일반적으로 다락이라 함은 지붕과 천장사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 공간

출처: 국토교통부 민원미당 홈페이지(<https://eminwon.molit.go.kr/faqContents.do?>,  
검색일: 2025.05.19.)

#### ■ 제도 개선방안

- (대안 1\_단기) 수납공간으로서의 다락의 정의 신설
  - 국토교통부 질의회신 내용, 지자체 다락 설치기준 운영실태 분석, 이해관계자 의견수렴의 결과를 반영하여 다락의 기능과 위치를 포함하여 정의 규정을 법령상 명문화
    - ※ (위치) 지붕과 천장 사이 공간을 가로막은 공간(최상층)
    - ※ (기능) 물건의 저장 등 부수적으로 사용하는 공간(거실 · 침실 용도 제외)

##### ※ 【대안 1】에 따른 다락의 정의

“다락”이란 지붕과 천장 사이 공간으로서 물건의 저장 등의 목적(거실 · 침실 용도로 사용하는 것은 제외한다)으로 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다.

※ 유사 입법례: 발코니에 대한 정의 규정 신설

「건축법 시행령」 제2조(정의)

14. “발코니”란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다.

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제35717호(2025. 8. 26. 일부개정)

• (대안 2\_중장기) 수납공간 외 전망 등의 목적을 허용하는 다락의 정의 신설

- 대안 1에서 제안한 다락의 정의에 단서조항을 추가하여 주거용 건축물인 경우에 상시 거주하는 거실과 침실 용도가 아닌 전망이나 휴식 등의 목적으로 활용할 수 있도록 허용

※ (위치) 대안 1과 동일

※ (기능) 물건의 저장 등 부수적으로 사용하는 공간(거실·침실 용도 제외)

단, 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 다락은 필요에 따라 전망이나 휴식 등의 목적으로 사용하는 것을 허용

※ (건축물 용도) 주거용 건축물(단독주택, 공동주택, 주거용 오피스텔)에 대한 일부 규제 완화

- 단, 사용자의 최소한의 안전 확보를 위한 국토교통부에서 정한 기준을 충족하도록 규정

※ 【대안 2】에 따른 다락의 정의

“다락”이란 **지붕과 천장 사이 공간으로서 물건의 저장 등의 목적(거실·침실 용도로 사용하는 것은 제외한다)으로 부가적(附加的)으로 설치되는 공간**을 말한다. 이 경우 **주거용 건축물에 설치되는 다락으로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 다락은 필요에 따라 전망이나 휴식 등의 목적으로 사용할 수 있다.**

【표 5-3】 다락의 정의에 관한 【대안 1】과 【대안 2】 비교

| 구분   | 다락의 위치          | 다락의 기능                                                                                                                                                               | 허용 건축물 용도                         |
|------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 대안 1 | 지붕과 천장 사이 (최상층) | 물건의 저장 등의 목적의 공간<br>(거실·침실 용도로 사용하는 것은 제외)                                                                                                                           | 제한없음                              |
| 대안 2 | 지붕과 천장 사이 (최상층) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 원칙: 물건의 저장 등의 목적의 공간<br/>(거실·침실 용도로 사용하는 것은 제외)</li> <li>- 조건부 완화: 주거용 건축물의 경우 일정 기준을 충족하면 전망이나 휴식 등의 목적으로 사용 허용</li> </ul> | 제한없음<br>(단, 주거용 건축물에 대한 기능 확대 허용) |

출처: 연구자 작성

■ 법령 정비(안)

- 단계적으로 추진해야 하는 제도 개선방안인 <대안 1>을 중심으로 다음과 같은 법령 정비(안)을 제안하고자 함
  - <대안 2>의 경우 실내건축 기준에 따른 실내공간의 상하구획과의 차별성을 확보하는 등 타 제도와 연계하여 제도 개선이 이루어질 필요가 있음
- <대안 1>의 실행을 위한 「건축법 시행령」 제2조(정의) 개정
  - 「건축법 시행령」 제119조에서 다락에 관한 바닥면적 산정 제외 규정을 운영함에 따라 “다락”의 용어 정의를 명확히 하기 위해 「건축법 시행령」 제2조(정의)에 “다락”의 정의 신설
    - ※ “다락”이라는 용어는 「건축법」에 등장하지 않으며, 「건축법 시행령」에서 면적 산정과 관련하여 규정
  - 「건축법 시행령」 제2조에서 정의하는 용어의 내용 구성을 고려하여 제14호의 발코니에 대한 용어 정의 다음에 제14의2호에 다락의 용어 정의를 추가하는 것을 제안
    - ※ “다락”은 “발코니”와 유사하게 건물 내부 공간에 해당

※ 「건축법 시행령」 제2조(정의)의 구성

| 제2조(정의)의 구성                                                       | 유형화      | 특징                             |
|-------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------|
| 1. 신축<br>2. 증축<br>3. 개축<br>4. 재축<br>5. 이전                         | 건축행위     | 다양한 건축행위에 관한 용어                |
| 6. 내수재료<br>7. 내화구조<br>8. 방화구조<br>9. 난연재료<br>10. 불연재료<br>11. 준불연재료 | 화재안전     | 화재안전과 관련된 규정에 관한 용어            |
| 12. 부속건축물<br>13. 부속용도                                             | 부속시설     | 주건축물 외 부속건축물 및 부속용도에 관한 용어     |
| 14. 발코니                                                           | 건물 내부 공간 | 「건축법」에 포함되지 않은 건물 내부 공간에 대한 용어 |
| 15. 초고층 건축물<br>15의2. 준초고층 건축물<br>(중 락)<br>18. 특수구조 건축물<br>(이하 생략) | 건축물 종류   | 일반적인 건축물 외의 건축물 종류에 대한 용어      |

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제35717호(2025. 8. 26. 일부개정)를 토대로 연구자 작성

[표 5-4] 다락에 대한 용어 정의 신설을 위한 「건축법 시행령」 개정안

| 현행                                                                                                    | 개정안                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>건축법 시행령</b><br>제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.<br>1. ~ 14. (생략)<br><u>〈신설〉</u><br>15. ~ 19. (생략) | <b>건축법 시행령</b><br>제2조(정의) -----<br>-----.<br>1. ~ 14. (현행과 같음)<br>14의2. “다락”이란 지붕과 천장 사이 공간으로서 물건의 저장 등의 목적(거실·침실 용도로 사용하는 것은 제외한다)으로 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다.<br>15. ~ 19. (현행과 같음) |

출처: 연구자 작성

• 「건축법 시행령」 개정에 따른 부칙의 경과규정(안)

- 제2조제14의2호의 개정규정은 이 영 시행 후 최초로 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 제4조에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우를 포함한다)하거나 건축신고를 하는 경우(다른 법률에 따라 건축허가 또는 건축신고가 의제되는 허가·결정·인가·협의·승인 등을 신청한 경우를 포함한다)부터 적용한다.

## 2) 다락 설치기준 마련 방안

### ■ 제도 운영 현황

- 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에서 바닥면적 산정 제외를 위한 다락의 높이기준만 제시
  - 층고 1.5m 이하(경사진 형태의 지붕인 경우 1.8m 이하)
- 앞서 분석한 바와 같이 일부 지자체에서는 법적 근거없이 임의로 자체적인 다락 설치기준을 마련하여 운영

### ■ 제도 개선방안

- 다락 설치기준의 명확성과 일관성 확보를 위해 전국 단위로 공통적으로 적용해야 하는 기준은 국가 차원의 공통 기준으로 제시하고, 도시 관리 측면에서 지역 경관 특성을 반영하도록 하기 위한 사항은 지자체에 위임
  - 전국 단위로 공통적으로 일관되게 적용해야 하는 다락 설치기준에 대해서는 국가에서 제시
  - 하지만 다락은 지역의 경관과 도시 특성을 형성할 수 있는 요소이므로 지자체마다 지역 특성을 반영하여 조례로 확대할 수 있는 대상을 정하여 관리할 수 있도록 위임조문 마련
- 국가 차원의 공통 기준
  - 다락의 제도 취지를 고려하고 거주자 안전성 및 주거환경의 질 확보를 위해 전국 단위로 일관되게 적용되어야 하는 항목으로는 다락의 **위치, 출입구, 계단, 설비, 피난, 실 구획** 등이 있음
  - 이와 같은 규제 항목은 앞선 지자체 다락 설치기준 운영실태 분석에서 확인한 바와 같이 지역별 편차 없이 유사한 기준을 마련한 항목임
- 지자체 위임 기준
  - 지역의 경관과 도시 특성을 형성할 수 있는 요소로는 **높이기준**(다락의 최고 높이 또는 다락을 설치하는 층의 최고 높이), **지붕의 형태와 경사, 창호의 형태, 길이 및 높이** 등이 있음
  - 이와 같은 사항에 대한 구체적인 기준은 해당 지방자치단체가 건축조례로 정하도록 할 필요

## ■ 법령 정비(안)

- 본 연구에서 제안하고자 하는 다락 설치기준은 국가 차원의 공통기준과 지자체 차원에서 도시 특성을 반영하여 마련해야 하는 기준으로 구분됨
- 이 중에서 다락 설치기준의 일부를 지자체 건축조례로 위임하기 위해서는 「건축법」, 「건축법 시행령」, 「건축법 시행규칙」 등 법령에서 근거 규정을 마련하여야 함
- 따라서 현행 다락에 관한 규정을 포함한 「건축법 시행령」 제119조 개정과 더불어 「건축법 시행규칙」 내 다락 관련 조문의 신설 및 「다락 설치에 관한 기준」 신설안을 제안하고자 함
- **다락 설치기준 운영에 대한 법적 근거 마련을 위한 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목 개정**
  - 현행 다락에 관한 바닥면적 산입 제외규정은 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목에서 규율
  - 바닥면적 산입 제외 대상에 해당하는 다락의 기준을 명확히 하기 위해 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목을 개정하여 국토교통부령(건축법 시행규칙)으로 정하는 다락 설치기준에 적합한 대상만 다락으로 인정하도록 법령을 정비하는 것을 제안
  - 법령 정비(안)

[표 5-5] 다락 설치 기준의 법적 근거 마련을 위한 「건축법 시행령」 개정안

| 현행                                                                                                                            | 개정안                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>건축법 시행령</b>                                                                                                                | <b>건축법 시행령</b>                                         |
| 제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.                                                        | 제119조(면적 등의 산정방법) ① -----<br>-----<br>-----.           |
| 1. · 2. (생 략)                                                                                                                 | 1. · 2. (현행과 같음)                                       |
| 3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다. | 3. -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----. |
| 가. ~ 다. (생 략)                                                                                                                 | 가. ~ 다. (현행과 같음)                                       |

(표 계속)

| 현행                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다. 이하 같다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 내부에 설치하는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간(각 세대나 실별로 외부 공기에 직접 닿는 곳에 설치하는 경우로서 1제곱미터 이하로 한정한다), 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 않는다.</p> <p>마. ~ 너. (생략)</p> <p>4. ~ 10. (생략)</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p> | <p>라. -----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>----- <u>것으로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 것만</u> -----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----.</p> <p>마. ~ 너. (현행과 같음)</p> <p>4. ~ 10. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p> |

출처: 연구자 작성

- 「건축법 시행령」 개정에 따른 국토교통부령으로 정하는 기준 마련을 위한 「건축법 시행규칙」 개정안
  - 「건축법 시행규칙」 내 조문 체계는 「건축법」 및 「건축법 시행령」 순서와 연동되므로 다락의 설치에 관한 조문은 「건축법 시행규칙」 제43조의6에 위치하는 것이 적절함
    - ※ 「건축법 시행규칙」 제43조(태양열을 이용하는 주택 등의 건축면적 산정방법 등)는 「건축법 시행령」 제119조의 건축면적 산정에 대한 하위규정임
  - 또한 「건축법 시행규칙」 내에는 국가 차원의 다락 설치기준의 주요 내용과 세부 기준에 대한 고시로의 위임 근거, 지자체 차원의 다락 설치 기준에 대한 위임 근거 마련 필요
  - 법령 정비(안)

[표 5-6] 다락 설치기준 운영 및 지자체 위임근거 마련을 위한 「건축법 시행규칙」 개정안

| 현행                | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축법 시행규칙<br>〈신 설〉 | <p><b>건축법 시행규칙</b></p> <p>제43조의6(다락의 설치기준) ① 영 제119조제1항제3호라목에서 “국토교통부령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 다락은 당해 세대 내에만 설치할 것</li> <li>2. 다락은 거실이나 침실로 사용하지 아니할 것</li> <li>3. 다락은 계단실 등 공용부분에 설치하지 아니할 것</li> <li>4. 다락은 피난에 지장이 없고, 구조적으로 안전할 것</li> </ol> <p>② 제1항에 따른 다락 설치에 관한 세부 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>③ 제1항과 제2항에서 정하는 기준 외에 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리 등에 필요한 다음 각 호의 기준은 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 다락의 최고 높이 또는 다락을 설치하는 층의 최고 높이</li> <li>2. 지붕의 형태와 경사</li> <li>3. 다락에 설치하는 창문의 형태, 길이 및 높이</li> </ol> |

출처: 연구자 작성

• 「건축법 시행규칙」 개정안 제42조의6 제2항에 따른 다락 설치에 대한 세부 기준 마련을 위한 국토교통부고시 신설안

- 다락 설치에 관한 구체적인 설치기준은 「다락 설치에 관한 기준(국토교통부고시)」을 신설하여 마련하는 것을 제안
- 다락의 기능을 물건 저장 등의 목적으로 제한하는 <대안 1>에 따라 제도 개선을 추진할 경우 필요한 다락 설치 기준은 다음과 같음

※ 「다락 설치에 관한 기준(국토교통부고시)」(안) 전문은 제3절(p.149) 참조

[표 5-7] 「다락 설치에 관한 기준(국토교통부고시)」 마련 방안

| 구분   | 설치 기준의 내용                                                                                            | 구분                     |                       |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|      |                                                                                                      | 국가 공통                  | 지자체                   |
| 목적   | 이 기준은 건축물 다락의 안전하고 효율적인 사용을 위하여 「건축법 시행령」 제2조제14의2호 및 제119조제1항제3호 라목의 규정에 따라 다락의 설치 기준을 정함을 목적으로 한다. | ●                      | -                     |
| 적용대상 | 이 기준은 「건축법 시행령」 제2조제14의2호 및 제119조제1항제3호라목에 따라 다락을 설치하는 건축물에 적용한다.                                    | ●                      | -                     |
| 출입구  | 다락의 출입구는 당해 세대 내에서 설치하여야 하며, 옥상 또는 계단실에서의 별도의 출입구를 설치할 수 없다.                                         | ●                      | -                     |
| 계단   | 다락에 설치하는 계단은 당해 세대 내에서 출입하기 위한 계단만 설치할 수 있다.                                                         | ●                      | -                     |
| 설비   | 다락에는 바닥난방, 급배수시설 및 위생설비를 설치하여서는 안 된다. 다만, 전기설비는 설치할 수 있다.                                            | ●                      | -                     |
| 피난   | 경보, 피난, 유도설비 등의 대피에 필요한 소방 설비는 설치할 수 있다.                                                             | ●                      | -                     |
| 실 계획 | 다락 안에서 내부 벽체를 설치하여 실을 구획할 수 없다. 다만, 허가권자가 건물내력에 영향을 미치지 않는다고 인정하는 경우 최소한으로 설치할 수 있다.                 | ●                      |                       |
| 위치   | - 다락은 지붕과 천장 사이에 부가적으로 설치되는 공간을 말한다.<br>- 다락은 전유부에만 계획하고 공용부분(계단실 등)에는 설치할 수 없다.                     | ●<br>(시행령 및 시행규칙에서 규정) |                       |
| 기능   | - 다락은 물건 저장 등을 목적으로 한다.<br>- 다락은 거실이나 침실로 사용하지 아니한다.                                                 |                        |                       |
| 높이기준 | 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리 등에 필요한 다음 각 호의 기준은 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.                                       |                        | ●<br>(시행규칙에서 지자체로 위임) |
| 형태   | 1. 다락의 최고 높이 또는 다락을 설치하는 층의 최고 높이<br>2. 지붕의 형태와 경사<br>3. 다락에 설치하는 창문의 형태, 길이 및 높이                    | -                      |                       |

출처: 연구자 작성

### 3) 다락 설치 관련 행정절차 마련 방안

#### ■ 제도 운영 현황

- 건축물 준공 이후 다락을 추가로 설치하거나 변경하는 행위에 대한 행정절차 부재
- 또한 현행 건축법령상 다락 설치 여부가 건축물대장상 표기되지 않는 실정
  - 다락 설치에 대한 문제 사례에서 보았듯이 건축물대장 내 다락 유무가 표시되지 않아 화재 등 재난 상황에서 인명 구조 작업에 어려움 발생

#### ■ 제도 개선방안

- (대안 1) 준공 후 다락 설치 시 건축물대장 표시 변경 의무화
  - 준공 후 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 경우에는 건축물 대장상의 다락에 대한 표시 변경을 하도록 규정
- (대안 2) 건축신고 절차 의무화
  - 준공 후 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 경우에는 허가권자에 건축신고를 하도록 규정

#### ■ 법령 정비(안)

- 「다락 설치에 관한 기준」 신설안에 관련 절차 규정 포함
  - 건축주의 규제 부담을 감안하여 <대안 1>의 건축물대장 표시 변경 의무화를 우선 추진하는 것을 제안

[표 5-8] 준공 후 다락을 추가로 설치하거나 변경하는 경우의 행정절차 신설 방안

| 구분                              | 행정절차 관련 규정                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대안 1<br>(건축물대장<br>표시 변경<br>의무화) | ① 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 자는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다.<br>② 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 주택법 적용대상인 주택에 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 경우 주택법 제42조의 규정에 따라야 한다.                                                                                                                           |
| 대안 2<br>(건축신고 절차<br>의무화)        | ① 건축주가 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 경우에는 제2조부터 제9조의 규정에 대하여 건축사의 확인을 받아 허가권자에게 신고하여야 한다.<br>② 제1항의 규정에 의하여 건축사의 확인을 받아 신고하는 경우의 신고서 양식은 건축법시행규칙 제12조의 규정에 의한 별지 제6호 서식에 의하되, 동조 각호의 규정에 의한 첨부서류의 제출은 생략한다.<br>③ 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 주택법 적용대상인 주택에 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 경우 주택법 제42조의 규정에 따라야 한다. |

출처: 연구자 작성

※ 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」에 따른 건축물대장의 표시사항 변경

**제18조(건축물대장의 표시사항 변경)** ① 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용 중 건축물 표시사항을 변경(지번의 변경은 제20조에 따르고, 도로명주소의 변경은 제20조의2에 따른다)하려는 때에는 별지 제15호서식의 건축물표시 변경신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다. 다만, 법 제22조제2항에 따라 사용승인된 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 직권으로 사용승인서에 따라 변경한다.

- 1. 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우에 한한다)
  - 2. 건축물의 표시에 관한 사항이 변경되었음을 증명하는 서류
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 건축물표시 변경신청에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항을 변경하려는 때에는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치되는지 여부를 대조·확인하여야 한다. <개정 2009.1.20., 2017.1.20.>

출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1512호(2025. 7. 31. 일부개정)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제15호서식] <개정 2025. 7. 31.> 세움터(www.eais.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

건축물표시 [ ]변경 [ ]정정 신청서

· 어두운 칸( )은 신청인이 작성하지 않으며, [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

|       |              |              |                         |      |    |
|-------|--------------|--------------|-------------------------|------|----|
| 접수번호  |              | 접수일시         | 발급일                     | 처리기간 | 7일 |
| 대지위치  |              |              | 지번                      |      |    |
| 도로명주소 |              |              |                         |      |    |
| 명칭    |              |              | 호명칭                     |      |    |
| 소유자   | 성명(명칭)       |              | 주민(법인)등록번호(부동산등기용 등록번호) |      |    |
|       | 주소           |              | 전화번호                    |      |    |
| 구분    | (변경·정정) 전 내용 | (변경·정정) 후 내용 | 사유                      |      |    |
|       |              |              |                         |      |    |

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조제1항 및 제21조제3항에 따라 위와 같이 건축물대장의 표시 [ ]변경 [ ]정정 을 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장 귀하

|          |                                                                                                                                            |        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 신청인 제출서류 | 1. 변경신청의 경우<br>가. 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우에만 제출합니다)<br>나. 건축물의 표시에 관한 사항이 변경되었음을 증명하는 서류<br>2. 정정신청의 경우: 잘못된 이 있는 부분의 건축물현황도면과 이를 증명하는 서류 | 수수료 없음 |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|

[그림 5-3] 건축물표시 변경(정정) 신청서 양식

출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1512호(2025. 7. 31. 일부개정) 별지 제15호서식

#### 4) 기타: 거실 내부 칸막이 관련 제도 개선 방안

##### ■ 제도 운영 현황

- 국토교통부에서는 다락은 지붕과 천장 사이에 설치하는 공간이라고 일관되게 해석해 왔음
- 하지만 법제처에서 법령상에 명문화된 기준이 없다는 이유로 중간층에 다락을 설치하지 못할 이유가 없다고 해석함에 따라 일부 중간층을 상하로 구획하고 이를 다락으로 해석하는 사례 발생

##### ■ 제도 개선방안

- 중간에 위치한 층의 거실을 상·하로 구분하는 행위는 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 제9조에 따른 거실 칸막이 구획에 해당하는 행위임
  - 미국, 영국 등 해외 국가의 경우 다락(attic)과는 다른 중층 또는 복층(mezzanine)이라는 공간으로 정의
- 다만, 현재 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」의 적용 대상 중에서 거실 칸막이 설치(상하 구획 행위)가 가능한 용도는 이 제1종 및 제2종 근린생활시설에 해당하는 휴게음식점, 제과점 등에 한정됨<sup>80)</sup>

##### ※ 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」의 적용 대상

**제2조(적용 대상 및 범위)** ① 이 기준은 「건축법」 제52조의2 및 「건축법 시행령」 제61조의2에 따른 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따라 적용한다.

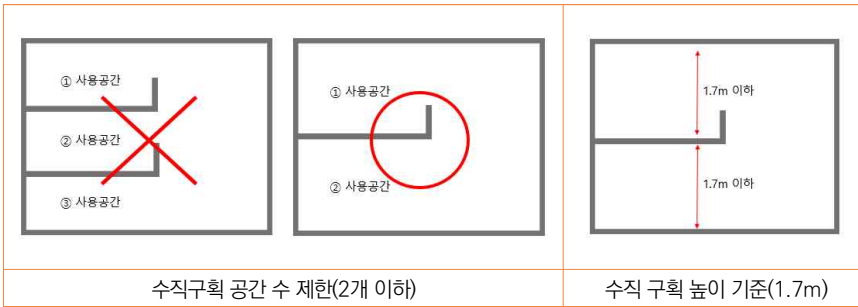
1. 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물: 제9조제3항을 제외한 모든 기준 적용
2. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물: 제9조제3항을 제외한 모든 기준 적용
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호나목 및 같은 표 제4호아목에 따른 건축물(칸막이로 거실의 일부를 가로로 구획하거나 가로 및 세로로 구획하는 경우만 해당한다): 제3조 및 제9조 기준 적용

출처: 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호 (2020. 10. 22. 일부개정)

- 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 제2조 및 제9조 제3항에 따라 상하로 실내공간을 구획하는 행위는 휴게음식점, 제과점 등 상업시설 용도의 실내공간에 적용되는 것으로서, 그 공간의 용도상 거주 목적으로 사용되지 않는다는 것을 당연한 전제로 하고 있음

80) 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부 개정) 제2조

- 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」의 적용 대상에 주택도 포함되지만, 거실 내부 칸막이(상하 칸막이)를 허용하는 대상은 휴게음식점 뿐임
- 이 기준에 따르면 사실상 휴게음식점 등을 제외하고 상하로 실내공간을 구획하는 행위는 제도적으로 금지하고 있는 실정



[그림 5-4] 휴게음식점 거실 내부 칸막이 관련 실내건축구조기준에 대한 설명  
출처: 국토교통부(2021, p.1)

- 반면, 주택 등에 설치되는 이른바 ‘중간층 다락’은 편법적으로 주거공간에 복층구조를 만들어 거주목적으로 사용되는 경우가 적지 않은바, 이를 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」에 따른 거실 내부 칸막이로 허용하되 편법적 사용이 이루어지지 않도록 적절한 제도적 규율 필요
- **첫째**, 거실 내부 칸막이를 설치할 수 있도록 허용할 건축물 용도에 대해 검토하여 그 대상과 범위를 구체화할 필요
  - ※ (현행) 주거용 건축물 불허
  - ※ (개선) 제도 개선의 필요성에 대한 검토와 사회적 공감 형성을 토대로 일부 대상을 허용
- **둘째**, 편법적 사용이 이루어지지 않도록 주거용 건축물에 대해서는 층고에 대한 별도의 제한 기준을 마련할 필요
  - ※ (현행) 휴게음식점 등에 설치하는 거실 내부 칸막이의 높이 기준은 반자높이 1.7m 이하
  - ※ (개선) 주거용 건축물 또는 업무용 건축물 내 거실 내부 칸막이를 허용하는 대신 층고 1.5m 이하로 높이 제한

5) 다락에 관한 제도 개선의 효과

- **(일반 국민)** 다락 설치에 관한 제도 적용의 예측가능성을 향상시키고, 주택 내 공간의 안전하고 효율적인 활용에 기여
- **(중앙부처)** 법령상의 미비점을 개선·보완함으로써 법 집행의 효율성 제고
- **(지자체)** 다락에 관한 임의규제 문제 해소, 다락 설치에 관한 인허가 업무의 일관된 운영에 기여, 다락 관련 민원 협의 과정에 소요되는 인력과 시간 절감
- **(산업계)** 건축설계 과정에서 다락 설치에 관한 제도 적용의 예측가능성 제고, 불필요한 지자체 협의 과정이 생략됨에 따라 시간과 비용 절감

[표 5-9] 다락에 관한 제도 개선의 효과

| 대상    | 기대효과                                                                                      |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 일반 국민 | ◦ 다락 설치에 관한 제도 적용의 예측가능성 향상<br>◦ 주택 내 공간의 안전하고 효율적인 활용에 기여                                |
| 중앙부처  | ◦ 법령상의 미비점을 개선·보완<br>◦ 다락 설치와 관련한 법 집행의 효율성 제고                                            |
| 지자체   | ◦ 다락에 관한 임의규제 문제 해소<br>◦ 다락 설치에 관한 인허가 업무의 일관된 운영에 기여<br>◦ 다락 관련 민원 협의 과정에 소요되는 인력과 시간 절감 |
| 산업계   | ◦ 건축설계 과정에서 다락 설치에 관한 제도 적용의 예측가능성 제고<br>◦ 불필요한 지자체 협의 과정이 생략됨에 따라 시간과 비용 절감              |

출처: 연구자 작성

### 3. 「다락 설치에 관한 기준」 신설(안)

#### 1) 조문 구성

##### 다락 설치에 관한 기준(안)의 조문 구성

제1조(목적)

제2조(적용 대상)

제3조(출입구)

제4조(계단)

제5조(설비)

제6조(피난)

제7조(실 구획)

제8조(건축허가시 도면)

제9조(건축물대장 작성방법)

제10조(사용승인)

제11조(준공 후 변경)

제12조(재검토기한)

## 2) 「다락 설치에 관한 기준」 신설안

### 다락 설치에 관한 기준

**제1조(목적)** 이 기준은 건축물 다락의 안전하고 효율적인 사용을 위하여 「건축법 시행령」 제2조제14의2호 및 제119조제1항제3호라목의 규정에 따라 다락의 설치 기준을 정함을 목적으로 한다.

**제2조(적용 대상)** 이 기준은 「건축법 시행령」 제2조제14의2호 및 제119조제1항제3호라목에 따라 다락을 설치하는 건축물에 적용한다.

**제3조(출입구)** 다락의 출입구는 당해 세대 내에서 설치하여야 하며, 옥상 또는 계단실에서의 별도의 출입구를 설치할 수 없다.

**제4조(계단)** 다락에 설치하는 계단은 당해 세대 내에서 출입하기 위한 계단만 설치할 수 있다.

**제5조(설비)** 다락에는 바닥난방, 급배수시설 및 위생설비를 설치하여서는 안 된다. 다만, 전기설비는 설치할 수 있다.

**제6조(피난)** 경보, 피난, 유도설비 등의 대피에 필요한 소방 설비는 설치할 수 있다.

**제7조(실 구획)** 다락 안에서 내부 벽체를 설치하여 실을 구획할 수 없다. 다만, 허가권자가 건물내력에 영향을 미치지 않는다고 인정하는 경우 최소한으로 설치할 수 있다.

**제8조(건축허가시 도면)** 건축주(주택법 제2조제7호에 따른 사업주체를 포함한다. 이하 같다)는 건축법 제11조에 따른 건축허가(주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인신청을 포함한다)시 제출하는 평면도에 다락 부분을 명시하여야 하며, 동법 제22조의 건축물의 사용승인(주택법 제29조에 따른 사용검사를 포함한다. 이하 "사용승인"이라 한다)시 제출하는 도면에도 다락을 명시하여 제출하여야 한다.

**제9조(건축물대장 작성방법)** 시장·군수 또는 구청장은 건축허가(설계가 변경된 경우 변경허가를 포함한다)시 제출되는 허가도서(다락 부분이 명시된 도서를 말한다)대로 건축물대장을 작성하여야 한다. 이 경우 도면상 다락은 거실과 구분되도록 표시한다.

**제10조(사용승인)** 사용승인권자는 사용승인을 하는 때에 제2조부터 제7조까지의 규정에 위반 여부를 확인하여야 한다.

**제11조(준공 후 변경)** ① 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 자는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다.

② 제1항의 규정에 불구하고 주택법 적용대상인 주택에 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 경우 주택법 제42조의 규정에 따라야 한다.

#### 행정절차 측면의 【대안 2】

**제11조(준공 후 변경)** ① 건축주가 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 경우에는 제2조부터 제9조의 규정에 대하여 건축사의 확인을 받아 허가권자에게 신고하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 건축사의 확인을 받아 신고하는 경우의 신고서 양식은 건축법시행규칙 제12조의 규정에 의한 별지 제6호 서식에 의하되, 동조 각호의 규정에 의한 첨부서류의 제출은 생략한다.

③ 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 주택법 적용대상인 주택에 다락을 추가로 설치하거나 변경하고자 하는 경우 주택법 제42조의 규정에 따라야 한다.

**제12조(재검토기한)** 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 431호)에 따라 이 고시에 대하여 2026년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

## 제6장

## 결론

1. 연구의 의의 및 성과
2. 연구의 한계 및 향후 과제

## 1. 연구의 의의 및 성과

### ■ 연구의 의의

- 본 연구는 건축법령상 규정이 미비하여 사회적 혼란을 야기하였던 다락에 대한 국가 차원의 정의와 기준을 마련하고 이를 실행하기 위한 구체적인 법령 정비방안을 제시하였다는데 의의가 있음
- 본 연구에서 제안한 다락 설치와 관련된 제도 개선방안이 실질적으로 정부의 제도 개선으로 이어져 법 집행자와 피규제자 모두에게 법적 안전성을 제공하고 예측가능하고 합리적인 건축 행정이 이루어지기를 기대함

### ■ 연구의 주요 성과

- 연구의 주요 성과는 다음과 같음
  - (주요 성과 1) 다락에 관한 법적 기준 변천과 관련 사회적 논의와 문제사례 검토를 토대로 다락에 관한 주요 쟁점 도출
  - (주요 성과 2) 지자체의 다락 설치기준에 대한 전수조사를 토대로 다락 관련 지자체의 제도 운영실태를 파악
  - (주요 성과 3) 국내의 공간 수요에 대응한 제도 개선 사례, 해외 주요국의 다락 관련 법제도 사례, 일반국민·전문가·지자체 대상의 설문조사를 토대로 다락 설치기준 마련을 위한 기본방향 설정
  - (주요 성과 4) 다락 설치 관련 쟁점별·단계별 제도 개선방안 도출 및 국가 차원의 다락 설치 기준 마련
    - ① 「건축법 시행령」 제2조에 ‘다락’에 관한 정의 규정 신설
    - ② 국가 차원의 다락 설치 기준 및 지자체 위임근거 마련을 위한 「건축법 시행령」 제119조 개정, 「건축법 시행규칙」 내 다락 관련 조문 신설, 「다락 설치에 관한 기준(국토교통부고시)」 신설
    - ③ 준공 후 다락 설치시 건축물대장 표시 변경(단기) 또는 신고 절차(중장기) 의무화

## 2. 연구의 한계 및 향후 과제

### ■ 연구의 한계

- 사회적 혼란을 야기해 온 다락 설치에 대한 국가 차원의 정의와 기준을 마련하고자 일반 국민, 지자체, 전문가 대상의 설문조사를 시행하고, 민관합동 TF를 운영하여 다양한 관계주체의 의견을 수렴하고자 하였음
- 하지만 한정된 연구기간(6개월)과 예산으로 인해 이해관계자의 다양한 의견을 수렴하는데 한계가 있었음을 밝혀둠
- 향후 본 연구에서 제안한 「다락 설치에 관한 기준」 신설안과 관련 법령 정비 방안에 대해 좀 더 다양한 관계 주체들의 의견을 듣고 검토할 필요

### ■ 향후 연구 과제 제안

- 거실 내부를 상하로 나누어 만들어진 공간이라는 측면에서 ‘중간층 다락’과 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」에 따른 ‘거실 내부 칸막이’는 실제 내용적으로 같은 행위라고 볼 수 있음
- 현재 ‘거실 내부 칸막이’를 설치할 수 있는 용도가 휴게 음식점 등으로 용도가 제한되므로 ‘중간층 다락’과 같은 변형된 형태의 공간이 나오게 된 것으로 판단
- 미국, 영국 등 해외 국가의 경우 다락(attic), 중층(mezzanine) 등의 공간을 각각 명확히 정의하고 각각의 공간에 부합한 건축기준을 제시하고 있는 반면, 우리나라의 경우 다락뿐 아니라 중층(mezzanine)에 대해서도 명확한 정의와 기준이 부재할 실정
- 따라서 향후 국내 건축법령상 중층 또는 복층(mezzanine) 개념의 도입 필요성을 검토하고 법제도 정비방안을 마련하는 연구를 진행할 필요가 있다고 사료됨

## ■ 향후 정책 추진과제 제언

### • 정부부처

- 건축법령 소관부처인 국토교통부는 「건축법 시행령」과 「건축법 시행규칙」을 개정하여 다락의 정의를 명문화하고 설치 기준의 운영 근거를 마련하며, 「다락 설치에 관한 기준」의 신설을 추진할 필요
- 법령 정비 이후에는 지자체 위임사항에 대해 지속적인 모니터링을 통해 지자체 다락 설치 기준의 운영 실태를 파악하고 추가적인 제도 개선사항을 발굴할 필요

[표 6-1] 다락에 관한 단계별 정책 추진과제

| 단계  | 추진과제                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1단계 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「건축법 시행령」 개정 추진                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 제2조 제14의2호에 '다락'에 대한 정의 신설</li> <li>- 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목을 개정하여 다락 설치 기준에 대한 운영 근거 마련</li> </ul> </li> <li>◦ 「건축법 시행규칙」 개정 추진                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행규칙」 제43조의6(다락의 설치 기준) 신설</li> </ul> </li> <li>◦ 「다락 설치에 관한 기준(국토교통부고시)」 신설 추진<br/>(※ 다락 설치에 관한 국가 차원의 설치 기준 마련)</li> </ul> |
| 2단계 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 법령 정비 이후에는 지자체 위임사항에 대해 지자체 운영실태 모니터링</li> <li>◦ 추가적인 제도 개선사항 또는 제도적 미비점 발굴</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3단계 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 중층 또는 복층(mezzanine)에 해당하는 주거용 또는 업무용 건축물 내 상하로 실내공간을 구획하는 행위에 대한 제도적 허용의 필요성 검토<br/>(※ 현재는 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」에 따라 금지)</li> <li>◦ 중층 또는 복층(mezzanine)에 관한 정의 및 세부 기준 마련                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- (대안 1) 현행 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 일부 개정</li> <li>- (대안 2) 중층 또는 복층(mezzanine)에 관한 정의 신설 및 세부 기준 마련</li> </ul> </li> </ul>                                                               |

출처: 연구자 작성

### • 지자체

- 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」 개정에 따라 지자체로 위임한 다음의 사항에 대해 해당 지방자치단체의 건축조례로 정할 필요
  - ※ 다락의 최고 높이 또는 다락을 설치하는 층의 최고 높이 기준
  - ※ 다락의 형태를 결정하는 지붕의 형태 및 경사, 창문의 형태, 길이 및 높이
- 또한 다락 형태로 인한 도시 경관상의 영향을 모니터링하여 제도 개선할 필요

- 강영한. (2023). 의정부, 고산동 지식산업센터 불법 증축 업체 무더기 적발. 매일일보 5월 12일 기사. <https://www.m-i.kr/news/articleView.html?idxno=1012711>. (검색일: 2025.07.31.)
- 강정규. (2019). 다승종건 '불법 복층빌라' 바가지 분양...입주자 피해 우려. 경기일보 4월 10일 기사. <https://www.kyeonggi.com/2082202>. (검색일: 2025.07.31.)
- 건설교통부. (2005). 아파트 발코니 구조변경 합법화된다!. 10월 13일자 보도자료.
- 광주시. (2019). 건축사 간담회 결과 및 협조사항 통보(다락에 대한 적용기준). 광주시 행정자료.
- 구로구. (2024). 구로구 건축위원회 심의(자문) 운영기준(구로구 공고 제2024-391호). 구로구.
- 국무조정실 규제혁신추진단(2024), 단독주택 규제 개선 방침, 규제혁신추진단 내부자료.
- 국토교통부. (2021). 휴게음식점 거실 내부 칸막이 관련 실내건축구조기준 FAQ. 국토교통부 행정자료.
- 국토교통부 민원마당 홈페이지. <https://eminwon.molit.go.kr/faqContents.do?>. (검색일: 2025.05.19.)
- 국토교통부 민원마당 홈페이지, 민원신청-자주하는질문(FAQ)에서 '다락' 검색. <https://eminwon.molit.go.kr/faqList.do?>. (검색일: 2025.05.21.)
- 금천구. (2021). 건축심의 체크리스트. 금천구.
- 김수범, 전봉희. (2008). 조선시대 주택 다락의 분포와 형식. 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 28(1), 443-446.
- 김수범. (2009). 조선시대 주택의 다락에 관한 연구. 서울대학교 석사학위논문.
- 김아연. (2019). 단독주택의 다락에 관한 현황 및 관련규제 연구. 서울과학기술대학교 석사학위논문.
- 김은철. (2017). 다락과 다락방의 모호함에 대하여. 제주매일, 9월 26일자 보도자료.
- 김은희. (2019). 건축물 실내 공간 수요면화에 대응하는 안전기준 개선 연구, 건축공간연구원.
- 김정진. (1987). 청주시 대중주택의 수납공간 변천에 관한 연구: 다락과 벽장을 중심으로. 충주실업전문대학 정기간행물 524, 345-358.
- 김준호. (2016). '물탱크실을 주택으로'...당진 불법 '방 쪼개기' 기승. 연합뉴스 8월 1일 기사. <https://www.yna.co.kr/view/AKR20160801088700063>. (검색일: 2025.08.18.)

- 김천시. (2021). 김천시 다락 설치 기준. 김천시.
- 네이버 지도 로드뷰. <https://naver.me/xLsE3E6q> (2014년 10월 촬영).  
(검색일: 2025.08.14.)
- 네이버 지도 로드뷰. <https://naver.me/5M5C2Lds> (2024년 6월 촬영).  
(검색일: 2025.08.14.)
- 네이버지도 로드뷰. <https://naver.me/5u9cKwpK> (2024년 3월 촬영).  
(검색일: 2025.08.14.)
- 네이버지도 로드뷰. <https://naver.me/5R489XdE> (2024년 3월 촬영).  
(검색일: 2025.08.14.)
- 네이버지도 로드뷰. <https://naver.me/5SSyMDYZ> (2025년 2월 촬영).  
(검색일: 2025.08.20.)
- 네이버지도 로드뷰. <https://naver.me/5r3ZX9Fm> (2025년 2월 촬영).  
(검색일: 2025.08.20.)
- 네이버 지도 로드뷰. <https://naver.me/GreNUbPB> (2010년 9월 촬영).  
(검색일: 2025.08.19.)
- 네이버 지도 로드뷰. <https://naver.me/GHYVW13d> (2024년 12월 촬영).  
(검색일: 2025.08.19.)
- 담양군. (2022). 담양군 건축법 상 「다락」 설치 기준. 담양군.
- 도혜림, 황종국, 김상태, 이정아. (2016). 전통가옥 다락의 가구구성에 관한 연구. 한국건축 역사학회 학술발표대회논문집 2016, 317-322.
- 동두천시. (2019). 다락의 건축허가 설치기준 가이드라인. 동두천시.
- 동작구. (2018). 동작구 다락설치 기준. 동작구.
- 동작구. (2021). 동작구 다락 설치 완화 기준(안). 동작구.
- 라라건축사사무소 블로그. <https://m.blog.naver.com/lalaarchi/221824832335>.  
(검색일: 2025.07.31.)
- 마포구. (2018). 마포구 다락설치기준. 마포구.
- 박기원. (2018). 김해 화재 원류 ‘옥탑부 불법 용도변경’ 드러나. 경남신문, 10월 29일자 기사.  
<https://m.knnews.co.kr/mView.php?idxno=1265785>. (검색일: 2025.5.7.)
- 박효성. (2022). 다가구주택 다락공간의 화재안전을 위한 사례 조사 연구. 서울과학기술 대학교 석사학위논문.
- 백문식. (1998). 우리말의 뿌리를 찾아서. 삼광출판사.
- 빅카인즈 홈페이지. <https://www.bigkinds.or.kr>. (검색일: 2025.05.22.)
- 서울특별시. (2020). 「서울특별시 다락 설치기준」 고시 추진계획. 서울특별시.
- 서천군. (2024). 건축법상 다락에 대한 운용기준. 서천군.
- 서초구. (2021). 서초구 건축위원회 심의도서 작성기준. 서초구.
- 성북구. (2021). 성북구 다락 설치 기준안. 성북구.
- 안동시. (2022). 건축민원 업무 처리기준(안). 안동시.

- 영등포구. (2024). 영등포구 건축위원회 심의(설계) 기준. 영등포구.
- 오세정. (2024). '1.5룸+복층' 알고보니 다락? 허위 광고에 오피스텔 수분양자 '분통'. 서울파이낸스, 7월 11일자 보도자료.  
<https://www.seoulfn.com/news/articleView.html?idxno=525747>.  
 (검색일: 2025.5.7.)
- 유성구. (2018). 신속한 민원처리를 위한 건축허가 기준 안내. 유성구.
- 유수상, 김상근, 정재은. (1998). 거주공간으로서의 지하실과 다락방의 생활공간 활용에 대한 접근. 한국실내디자인학회지, 17, 203-209.
- 이가람. (2024). 22억짜리 반지하, 31억짜리 다락방... "사기분양 아닌가요?". 매일경제, 4월 3일자 보도자료. <https://www.mk.co.kr/news/realstate/10981726>.  
 (검색일: 2025.5.7.)
- 이경구. (2022). 경기도 31개 시·군별 다르게 적용되는 법령-①다락, 건축사뉴스, 3월28일자 보도자료.  
<https://www.a-news.kr/news/articleView.html?idxno=11271>.  
 (검색일: 2025.5.7.)
- 이경훈. (2019). 4년째 불법 증·개축... 수원공구단지 안전나사 빠졌다, 인천일보, 8월 30일자 기사,  
<https://www.incheonilbo.com/news/articleView.html?idxno=977924>.  
 (검색일: 2025.5.7.)
- 이재인. (2023). 그림으로 이해하는 건축법. 서울: 기문당.
- 이재혁. (2023). 노후 민간건축물에 대한 제도적·정책적 대응동향 - 영국의 제도적·정책적 대응동향.  
[https://brb.auri.re.kr/gallery.es?mid=a10404000000&bid=0002&b\\_list=10&act=view&list\\_no=3&nPage=1&vlist\\_no\\_npage=0&keyField=&orderby=](https://brb.auri.re.kr/gallery.es?mid=a10404000000&bid=0002&b_list=10&act=view&list_no=3&nPage=1&vlist_no_npage=0&keyField=&orderby=)  
 (검색일: 2025.05.23.)
- 이지은. (2019). "침실 따로 있어 좋아요"...복층 원룸, 알고 보니 다락이었네. 조선일보 (땅집고) 12월 13일 기사.  
[https://realty.chosun.com/site/data/html\\_dir/2019/12/13/2019121300363.html](https://realty.chosun.com/site/data/html_dir/2019/12/13/2019121300363.html). (검색일: 2025.07.31.)
- 정부입법지원센터 홈페이지. 법령해석-법령해석례 메뉴에서 '다락'으로 검색.  
<https://www.lawmaking.go.kr/nl4li/lsItptEmp/list?pageIndex=1&mode=all&prdFrDay=&prdToDay=&lsCptOrg=&tgLsId=&tgLsNm=&catCd=&secCd=&reqrOrgNm=&schKeyword=%EB%8B%A4%EB%9D%BD>. (검색일: 2025.05.21.)
- 제주특별자치도. (2022). 건축법상 다락에 대한 운용기준. 제주특별자치도.
- 조영수. (2025). 다락의 층고 규제 검토. 세미나 발제자료.
- 종로구. (2022). 종로구 건축위원회 심의기준(종로구 공고 제2022-1254호). 종로구.
- 중랑구. (2022). 중랑구 건축법 상 「다락」 설치 기준. 중랑구.
- 차주하. (2018). 화마에 무너진 '고려인 가족'의 꿈... "불이야" 알아듣지 못한 듯. KBS뉴스 10월 22일 기사.
- 최우철. (2013). 4층짜리 주택에 501호?... '다락 쪼개기' 기승. SBS NEWS 12월 6일 기사.  
[https://news.sbs.co.kr/news/endPage.do?news\\_id=N1002120282#close](https://news.sbs.co.kr/news/endPage.do?news_id=N1002120282#close).  
 (검색일: 2025.07.31.)

- 최인호, 홍승재. (1997). 전통주택의 다락에 관한 연구: 전북지방을 중심으로. 한국주거학회 논문집 8(2), 1-15.
- 태안군. (2021). 건축허가(신고) 관련 다락 설치기준. 태안군.
- 평택시. (2024). 건축인허가 업무 매뉴얼. 평택시.
- 하남시. (2016). 건축물의 다락층 가중평균높이산정 관련 설계 협조요청. 하남시 행정자료.
- 하남시. (2021). 경사지붕과 평지붕이 혼합되어 있는 다락의 가중평균 층고기준 산정방법 안내. 하남시 행정자료.
- 한국패시브건축협회 홈페이지. (2023).  
[https://phiko.kr/bbs/board.php?bo\\_table=z4\\_01&wr\\_id=57607&page=139](https://phiko.kr/bbs/board.php?bo_table=z4_01&wr_id=57607&page=139).  
 (검색일: 2025.08.20.)
- 한지명. (2014). 다락-발코니 설치 기준은 왜 지역마다 다를까? 건축법의 숨은 함정. 뉴스 1, 8월 5일자 보도자료.  
<https://www.news1.kr/realestate/general/5499870>. (검색일: 2025.5.7.)
- 형제철물 블로그. <https://blog.naver.com/brothersc/223478556887>.  
 (검색일: 2025.07.31.),
- 홍성군. (2018). 건축허가 시 「다락」에 대한 업무처리 기준(안). 홍성군.
- 화성시 건축과. (2020). 화성시 다가구주택 불법행위 근절 안내서.
- 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1512호.
- 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 국토교통부령 제1384호.
- 「건축법」 법률 제20424호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제6834호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제9193호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제10882호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제12022호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제12403호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제12906호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제13655호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제16874호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제18951호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제19163호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제21098호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제35221호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제35716호.
- 「건축법 시행령」 대통령령 제35717호.
- 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호.

「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」 국토교통부고시 제2020-742호(2020. 10. 22. 일부개정) 제개정 사유.

<https://www.law.go.kr/admRulInfoP.do?admRulSeq=2100000193969&chrClsCd=010202&urlMode=admRulRvsInfoR>. (검색일: 2025.09.25.)

「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 국토교통부고시 제2005-400호.

「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 국토교통부고시 제2012-745호.

「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 국토교통부고시 제2018-775호.

「오피스텔 건축기준」 국토교통부고시 제2024-104호.

建築基準法. 昭和二十五年法律第二百一十号.

<https://laws.e-gov.go.jp/law/325AC0000000201/>. (검색일: 2025.09.25.)

建築基準法施行令. 令和七年政令第三百十号.

[https://laws.e-gov.go.jp/law/325CO0000000338/20250903\\_507CO0000000310](https://laws.e-gov.go.jp/law/325CO0000000338/20250903_507CO0000000310). (검색일: 2025.09.25.)

建築基準法の一部を改正する法律の施行について. 平成 12 年 6 月 1 日 建設省 住指発 第682号.

新宿区. (2020). 小屋裏物置等について.

<https://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000286315.pdf>.  
(검색일: 2025.05.24.)

中野区. (2022). 階数と床面積に算入されない小屋裏物置等について.

<https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/machizukuri/kenchiku/tetsuzuki/kakunin-shinsei/kenchikukijyunho.files/koyaura20220901.pdf>.  
(검색일: 2025.05.24.)

練馬区. (2022). 小屋裏物置等の取扱いについて.

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/sumai/takuchi/kentiku-toriatukai.files/22.pdf>. (검색일: 2025.09.27.)

木造の建築物に物置等を設ける場合に階の床面積に加える面積を定める件. 建設省告示 第千三百五十一号.

<http://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/pdf/201703/00006443.pdf>.  
(검색일: 2025.09.25.)

Cambridge Dictionary. Loft.

<https://dictionary.cambridge.org/ko/%EC%82%AC%EC%A0%84/%EC%98%81%EC%96%B4/loft>. (검색일: 2025.05.23.)

Cambridge Dictionary. Mezzanine.

<https://dictionary.cambridge.org/ko/%EC%82%AC%EC%A0%84/%EC%98%81%EC%96%B4/mezzanine>. (검색일: 2025. 09.26.)

City of Madison. (n.d.). Attic Alterations or Conversions.

<https://www.cityofmadison.com/development-services-center/1-2-family-residential/alterations/attic-alterations-or-conversions>.  
(검색일: 2025.7.31.)

- City of Portland. (n.d.). Attic, basement, or garage conversion.  
<https://www.portland.gov/ppd/residential-permitting/home-projects/attic-basement-or-garage-conversion>. (검색일: 2025.09.23.)
- City of Portland. (n.d.). Attic, basement, or garage conversion.  
<https://www.portland.gov/ppd/residential-permitting/home-projects/attic-basement-or-garage-conversion#toc-you-ll-need-a-building-permit-for-this-project>. (검색일: 2025.09.23.)
- City of Portland. (n.d.). Converting Attics, Basements and Garages to Living Space Brochure 9.  
<https://www.portland.gov/ppd/documents/converting-attics-basements-and-garages-living-space-brochure-9/download>. (검색일: 2025.7.31.)
- Cynergy 홈페이지. (2021).  
[https://versaliftsystems.com/blogs/news/attic-or-loft?srsId=AfmBOoqfpc5vNHwzi6rgC3LX0Lzjx67roKmwMy87W6V\\_9lBzjWAiOPuc](https://versaliftsystems.com/blogs/news/attic-or-loft?srsId=AfmBOoqfpc5vNHwzi6rgC3LX0Lzjx67roKmwMy87W6V_9lBzjWAiOPuc).  
 (검색일: 2025.7.31.)
- International Code Council. (2024). International Building Code(IBC), 202.  
<https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024P1/chapter-2-definitions>.  
 (검색일: 2025.7.31.)
- International Code Council. (2024). International Building Code(IBC), Appendix P.  
[https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024P1/appendix-p-sleeping-lofts#IBC2024P1\\_AppxP\\_SecP102](https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024P1/appendix-p-sleeping-lofts#IBC2024P1_AppxP_SecP102). (검색일: 2025.7.24.)
- International Code Council. (2024). International Building Code(IBC), Chapter 12.  
<https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024P1/chapter-12-interior-environment>. (검색일: 2025.7.19.)
- International Code Council. (2024). International Residential Code(IRC), R312.  
[https://codes.iccsafe.org/content/IRC2024P2/chapter-3-building-planning#IRC2024P2\\_Pt03\\_Ch03\\_SecR312](https://codes.iccsafe.org/content/IRC2024P2/chapter-3-building-planning#IRC2024P2_Pt03_Ch03_SecR312). (검색일: 2025.7.12.)
- International Code Council. (2024). International Residential Code(IRC), R313.  
[https://codes.iccsafe.org/content/IRC2024P2/chapter-3-building-planning#IRC2024P2\\_Pt03\\_Ch03\\_SecR313](https://codes.iccsafe.org/content/IRC2024P2/chapter-3-building-planning#IRC2024P2_Pt03_Ch03_SecR313). (검색일: 2025.7.19.)
- International Code Council. (2024). International Residential Code(IRC), R316.  
[https://codes.iccsafe.org/content/IRC2024P2/chapter-3-building-planning#IRC2024P2\\_Pt03\\_Ch03\\_SecR316](https://codes.iccsafe.org/content/IRC2024P2/chapter-3-building-planning#IRC2024P2_Pt03_Ch03_SecR316). (검색일: 2025.7.19.)
- Lambeth. (2023). Lambeth Design Guide Part 4 – Building Alterations, Extensions and Retrofit.  
<https://www.lambeth.gov.uk/sites/default/files/2023-08/Part%204%20Building%20Alterations%20and%20Extensions%20and%20Retrofit.pdf>.  
 (검색일: 2025.10.20)
- Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2019). Permitted development rights for householders: Technical Guidance.  
[https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5d77afc8e5274a27cdb2c9e9/190910\\_Tech\\_Guide\\_for\\_publishing.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5d77afc8e5274a27cdb2c9e9/190910_Tech_Guide_for_publishing.pdf). (검색일: 2025.09.27.)
- Mracking 홈페이지. (2023). <https://chinastoragerack.com/mezzanine-vs-loft/>.  
 (검색일: 2025.7.31.)

NFPA. (2015). Life Safety Code101. NFPA.

Planning Portal 홈페이지.

<https://interactive.planningportal.co.uk/mini-guide-type/loft-conversion>.  
(검색일: 2025.09.24.)

Royal Borough of Kingston upon Thames. (2013). Local development framework - Residential Design SPD.

[https://www.kingston.gov.uk/sites/default/files/2025-04/Residential\\_Design\\_SPD.pdf](https://www.kingston.gov.uk/sites/default/files/2025-04/Residential_Design_SPD.pdf). (검색일: 2025.09.27.)

The Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015, Schedule 2, Part1, Class B-additions etc to the roof of a dwellinghouse.

<https://www.legislation.gov.uk/uksi/2015/596/schedule/2/part/1/crossheading/class-b-additions-etc-to-the-roof-of-a-dwellinghouse>.  
(검색일: 2025.09.27.)

UK Legislation. (2019). The Building Regulation 2010, Approved Document Part B, Fire Safety, Volume 1: Dwellings.

[https://assets.publishing.service.gov.uk/media/67d2bb074702aacd2251cb94/Approved\\_Document\\_B\\_volume\\_1\\_Dwellings\\_2019\\_edition\\_incorporating\\_2020\\_2022\\_and\\_2025\\_amendments\\_collated\\_with\\_2026\\_and\\_2029\\_amendments.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/67d2bb074702aacd2251cb94/Approved_Document_B_volume_1_Dwellings_2019_edition_incorporating_2020_2022_and_2025_amendments_collated_with_2026_and_2029_amendments.pdf). (검색일: 2025.09.27.)

UK Legislation. (2019). The Building Regulation 2010, Approved Document Part K.

[https://assets.publishing.service.gov.uk/media/60d5bdcde90e07716f516cf4/Approved\\_Document\\_K.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/60d5bdcde90e07716f516cf4/Approved_Document_K.pdf). (검색일: 2025.09.26.)

UK Legislation. (2022). Building Safety Act 2022. Section 118.

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30/section/118>.  
(검색일: 2025.09.26.)

UpCodes. (n.d.).

[https://up.codes/search?juris\\_key=oregon&page=1&query=attic&year=2022](https://up.codes/search?juris_key=oregon&page=1&query=attic&year=2022).  
(검색일: 2025.7.31.)

Wisconsin Building Code 2015, Section 1203.2.

<https://up.codes/viewer/wisconsin/ibc-2015/chapter/12/interior-environment#1203.2>. (검색일 : 2025.7.31.)

Wisconsin Building Code 2015, Section 1208.

<https://up.codes/viewer/wisconsin/ibc-2015/chapter/12/interior-environment#1208>. (검색일 : 2025.7.31.)

Wisconsin Building Code 2015, Section 1209.2.

<https://up.codes/viewer/wisconsin/ibc-2015/chapter/12/interior-environment#1209.2>. (검색일 : 2025.7.31.)



---

## Summary

### Diagnosis and Improvement Plan for Attic Installation Standards

Lee, Yeokyung Bae, Sunhye Kim, Minji

Summary

#### ■ Significance of the Study

- This study is significant in that it established a national-level definition and standards for attics, which had caused social confusion due to inadequate regulations under the Building Act, and proposed specific legislative revisions to implement these standards.
- It is hoped that the institutional improvement measures proposed in this study regarding attic installation will lead to substantive government reforms, providing legal certainty for both law enforcement agencies and regulated parties, and enabling predictable and rational building administration.

#### ■ Key Research Outcomes

- The main achievements of the research are as follows:
  - (Key Achievement 1) Derived key issues concerning attics based on an examination of the evolution of legal standards for attics, related social discussions, and problem cases
  - (Key Achievement 2) Assessed the operational status of local government systems related to attics based on a comprehensive survey of local government attic installation standards

- (Key Achievement 3) Established direction for developing attic installation standards based on: domestic institutional improvement cases responding to spatial demand; attic-related legal system cases from major overseas countries; and surveys targeting the general public, experts, and local governments
- (Key Achievement 4) Established national standards for attic installation and derived phased, issue-specific institutional improvement measures
  - ① Add a definition for 'attic' to Article 2 of the 「Enforcement Decree of the Building Act」
    - : (Short-term) Storage space
    - : (Mid-to-long-term) Permitted for residential buildings only, allowing functions such as views and relaxation
  - ② Amendment of Article 119 of the 「Enforcement Decree of the Building Act」 to establish national-level attic installation standards and grounds for delegation to local governments; New provisions concerning attics added to the 「Enforcement Rules of the Building Act」; Newly established 「Standards for Attic Installation (Ministry of Land, Infrastructure and Transport Notice)」.
  - ③ Mandatory alteration of building registry records (short-term) or notification procedures (medium-to-long-term) for attic installations after building completion

#### ■ Limitations of the Study

- To establish national-level definitions and standards for attic installations that have caused social confusion, we conducted surveys targeting the general public, local governments, and experts, and operated a public-private joint task force to gather opinions from various stakeholders.
- However, it should be noted that limitations existed due to the restricted research period (6 months) and budget.
- Future research should gather and review opinions from a

wider range of stakeholders regarding the proposed new 「Standards on Attic Installation」 and related legal revisions suggested in this study.

### ■ Proposed Future Research Tasks

- From the perspective that both are spaces created by dividing the middle of the living room vertically, the 'mezzanine' and the 'living room interior partition' as defined by the 「Standards for Structural and Construction Methods in Interior Architecture」 can be considered the same act in substance.
- It is judged that the emergence of modified spaces like the 'mezzanine loft' resulted from the current restriction of permitted uses for installing 'living room interior partitions' to facilities like cafeterias and restaurants.
- Therefore, it is necessary to review the need to introduce the concept of a mezzanine into domestic building regulations and conduct research to prepare measures for legal system improvement.

### ■ Proposed Future Policy Initiatives

- Government Ministries
  - The Ministry of Land, Infrastructure and Transport, the competent authority for building laws and regulations, must revise the 「Enforcement Decree of the Building Act」 and the 「Enforcement Rules of the Building Act」 to explicitly define attics and establish operational grounds for installation standards. It must also pursue the establishment of new 「Standards for Attic Installation」.
  - Following the revision of laws and regulations, it is necessary to continuously monitor matters delegated to local governments to understand the operational status of local attic installation standards and identify additional system improvements or institutional shortcomings.

- Local Governments

- In accordance with the amendments to the 「Enforcement Decree of the Building Act」 and the 「Enforcement Rules of the Building Act」, the following matters delegated to local governments must be stipulated by the relevant local government ordinances:
  - ※ The maximum height of the attic or the maximum height standard for the floor where the attic is installed
  - ※ The roof shape and slope, window shape, length, and height that determine the form of the attic

**Keywords :**

Attic, Definition, Installation Standards, Administrative Procedure, Building Act

## 다락 설치기준에 대한 대국민 인식조사지 및 설문 개요

이 조사에 표시된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며, 그 비밀이 보호되도록 통계법(제23조)에 규정되어 있습니다.

ID -

**다락 설치기준에 대한 대국민 인식조사**

안녕하십니까?

건축공간연구원(AURI)에서는 「다락 설치기준 운영실태 진단 및 개선방안 연구」를 수행하고 있습니다.

본 조사는 다락 설치와 관련된 제도적 쟁점을 파악하고 개선방안을 마련하기 위한 목적으로 기획되었습니다. 업무로 많이 바쁘시겠지만 잠시만 시간을 내어 질문에 응답해 주시면 문체 진단과 개선방향 도출을 위한 중요한 기초자료로 활용하겠습니다.

본 설문지 응답 내용은 통계 처리되며, 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됩니다. 통계결과를 연구목적 이외에는 어떤 다른 용도로도 사용되지 않습니다.

작성하여 주신 내용은 연구에 매우 귀중한 자료가 되오니 바쁘시더라도 협조를 부탁드립니다.

• 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.

• 담당 : 이명경 연구위원(☎ 044-417-9655, yklee@auri.re.kr) / 김민지 부연구위원(☎044-417-9848, mjkim@auri.re.kr)

**SQ. 응답자 선정**

SQ1. 귀하께서 **현재 살고 계신 지역**은 어디입니까? [시/도 지도 선택]

|      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|
| ① 서울 | ② 부산 | ③ 대구 | ④ 인천 | ⑤ 광주 | ⑥ 대전 |
| ⑦ 울산 | ⑧ 경기 | ⑨ 강원 | ⑩ 충북 | ⑪ 충남 | ⑫ 전북 |
| ⑬ 전남 | ⑭ 경북 | ⑮ 경남 | ⑯ 제주 | ⑰ 세종 |      |

SQ1-1. 귀하께서 **살고 계신 지역**은 다음 중 어디에 해당합니까?

① 대도시(특별시/광역시)      ② 중소도시(○○도 △△시)      ③ 군지역(○○도 △△군)

SQ2. 귀하의 **성별**은 무엇입니까?

① 남성      ② 여성

SQ3. 귀하의 **연령**은 만으로 어떻게 되십니까? (출생연도: )

① 20대      ② 30대      ③ 40대      ④ 50대      ⑤ 60대 이상

SQ4. 현재 **거주하고 계신 주택 유형**은 다음 중 무엇입니까?

|           |              |         |
|-----------|--------------|---------|
| ① 일반 단독주택 | ② 다세대주택/연립주택 | ③ 아파트   |
| ④ 오피스텔    | ⑤ 도시형생활주택    | ⑥ 기타( ) |

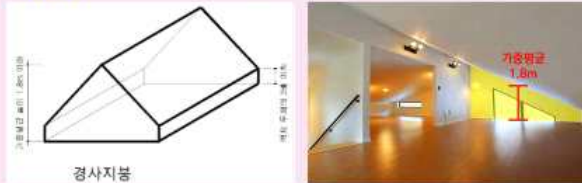
page. 1

A. 다락에 대한 인식

※ 건축물 내 다락

- '다락'은 「건축법」상 명확한 용어 정의는 없으나, 국토교통부의 해석에 따르면 지붕과 천장 사이의 공간을 가로막아 부수적으로 사용할 수 있는 공간을 의미합니다.
- 따라서 '다락'은 침실, 거실 등 일상적인 활동공간과는 다른 개념으로, 일반적으로 층고(바닥에서 천장까지의 높이)가 1.5m 이하(경사지붕은 1.8m 이하)의 높이를 가집니다.

【 경사지붕에 설치하는 다락의 사례 】 : 높이 1.8m 이하



【 평지붕에 설치하는 다락의 사례 】 : 높이 1.5m 이하



A1. 귀하는 '경사지붕'에 설치한 '다락'을 다음 용도로 사용하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

| 용도                                          | 전혀<br>적합하지<br>않다 | 별로<br>적합하지<br>않다 | 보통이다 | 어느<br>정도<br>적합하다 | 매우<br>적합하다 |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|------|------------------|------------|
| 1) 수납/창고 공간 : 물건을 보관하거나 계절용품 등을 정리하는 공간     | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 2) 아이 놀이 공간 : 아이들이 자유롭게 놀 수 있도록 꾸민 공간       | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 3) 취미/휴식 공간 : 독서, 음악 감상, 개인적인 취미 생활을 즐기는 공간 | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 4) 작업 공간 : 근무, 공부, 공예 등 특정 작업을 위한 공간        | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 5) 수면 공간 : 침대 등을 설치하여 침실로 사용하는 공간           | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 6) 거실 공간 : 소파, TV 등을 설치하여 거실처럼 사용하는 공간      | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 7) 상업 공간 : 카페, 사무실, 판매시설 등으로 활용하는 공간        | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |

A2. 귀하는 '평지붕'에 설치한 '다락'을 다른 용도로 사용하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

| 용도                                             | 전혀<br>적합하지<br>않다 | 별로<br>적합하지<br>않다 | 보통이다 | 어느<br>정도<br>적합하다 | 매우<br>적합하다 |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------|------------------|------------|
| 1) 수납/창고 공간 : 물건을 보관하거나 계절<br>용품 등을 정리하는 공간    | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 2) 아이 놀이 공간 : 아이들이 자유롭게 놀<br>수 있도록 꾸민 공간       | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 3) 취미/휴식 공간 : 독서, 음악 감상,<br>개인적인 취미 생활을 즐기는 공간 | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 4) 작업 공간 : 근무, 공부, 공예 등 특정<br>작업을 위한 공간        | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 5) 수면 공간 : 침대 등을 설치하여 침실로<br>사용하는 공간           | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 6) 거실 공간 : 소파, TV 등을 설치하여<br>거실처럼 사용하는 공간      | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 7) 상업 공간 : 카페, 사무실, 판매시설<br>등으로 활용하는 공간        | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |

A3. 만약 귀하의 주택에 '다락'을 설치할 수 있는 여건이 된다면, 다락을 갖고 싶으신가요?

- ① 그렇다 → A3-1로                      ② 아니다 → A3-2로

A3-1. '다락'을 가지고 싶은 가장 큰 이유는 무엇입니까? 해당되는 이유가 없다면 기타 응답란에 적어 주십시오.

- ① 추가적인 수납 공간이 필요해서  
② 아이들이 놀 수 있는 특별한 공간을 만들어주고 싶어서  
③ 취미나 휴식을 위한 개인적인 공간을 만들고 싶어서  
④ 침실, 거실 등의 공간이 추가로 필요해서  
⑤ 건물의 가치를 높일 수 있다고 생각해서  
⑥ 기타( )

A3-2. '다락'을 가지고 싶지 않은 가장 큰 이유는 무엇입니까? 해당되는 이유가 없다면 기타 응답란에 적어 주십시오.

- ① 공간 활용도가 낮다고 생각해서  
② 관리(청소, 냉난방 등)가 번거로울 것 같아서  
③ 안전상의 문제가 우려되어서 (화재, 추락 등)  
④ 법적·경제적 부담이 있을 것 같아서 (건축 허가, 세금 등)  
⑤ 기타( )

A4. 만약 귀하가 '다락' 공간을 갖게 된다면, 어떤 용도로 활용하고 싶으십니까?

- ① 수납 공간 (창고, 물건 보관 등)
- ② 아이 놀이 공간
- ③ 취미/작업 공간 (작업실, 서재 등)
- ④ 수면 공간 (개인 침실 등)
- ⑤ 기타( )

A5. 다락 면적을 건축물 면적에 포함시켜 세금(재산세 등)이 부과되더라도, 다락을 거주 공간으로 자유롭게 활용하고 싶으십니까?

\* 현재는 다락은 침실이나 거실로 사용할 수 없기 때문에 건축물 바닥면적에 포함되지 않습니다. 바닥면적에 포함되면 건축면적과 용적률에 반영되고, 세금(재산세 등)에 반영됩니다.

- ① 그렇다. 세금이 부과되더라도 거주 공간(거실/침실 등)으로 자유롭게 사용하고 싶다
- ② 아니다. 세금이 부과된다면 거주 공간으로 사용하지 않고 수납공간으로만 사용하겠다



C. 다락 설치 관련 제도 인식

C1. 평지붕(높이 1.5m 이하)에 다락 설치를 허용할 경우, 다음과 같은 돌출형 다락이 설치될 수 있습니다. 이러한 돌출형 다락이 도시 경관(스카이라인) 관리 측면에서 문제가 될 수 있다는 의견에 대해 어떻게 생각하십니까?



| 전혀<br>동의하지 않는다 | 별로<br>동의하지 않는다 | 보통이다 | 다소<br>동의한다 | 매우<br>동의한다 |
|----------------|----------------|------|------------|------------|
| ①              | ②              | ③    | ④          | ⑤          |

C2. 현재 '다락'에 대한 명확한 법적 정의와 기준이 없어 국토교통부의 질의회신에 근거하여 해석하고 있습니다. 다락에 대한 정의, 건축 기준 등을 법으로 명확하게 정할 필요가 있다고 생각하십니까?

※ 건축물 내 다락

- '다락'은 「건축법」상 명확한 용어 정의는 없으나, 국토교통부의 해석에 따르면 지붕과 천장 사이의 공간을 가로막아 물건 저장 등 부수적으로 사용할 수 있는 공간을 의미합니다.
- 따라서 '다락'은 침실, 거실 등 일상적인 활동공간으로 사용할 수 없고, 일반적으로 층고(바닥에서 천장까지의 높이)가 1.5m 이하(경사지붕은 1.8m 이하)의 높이로 제한됩니다.

| 전혀<br>불필요하다 | 별로<br>불필요하다 | 보통이다 | 다소<br>필요하다 | 매우<br>필요하다 |
|-------------|-------------|------|------------|------------|
| ①           | ②           | ③    | ④          | ⑤          |

C3. 현재는 국가 차원의 공통적인 다락 설치 기준이 없어 지자체별로 자체 기준을 마련하고 있으며, 지자체별로 기준이 다릅니다. 국가 차원에서 기본적인 원칙과 기준을 제시할 필요가 있다고 생각하십니까?

- ① 현재처럼 각 지자체의 특성에 맞게 기준을 마련하는 것이 더 바람직하다
- ② 국가 차원에서 기본적인 원칙과 기준을 제시하고, 그 범위 내에서 지자체가 세부 기준을 마련하는 것이 필요하다
- ③ 국가가 모든 다락 설치 기준을 통일하여 규제해야 한다
- ④ 기타( )

C4. 현재는 다락을 추가로 설치하거나 개조하는 행위에 관한 행정절차가 없습니다, 이러한 절차를 명확히 할 필요가 있다고 생각하십니까?

| 전혀<br>불필요하다 | 별로<br>불필요하다 | 보통이다 | 다소<br>필요하다 | 매우<br>필요하다 |
|-------------|-------------|------|------------|------------|
| ①           | ②           | ③    | ④          | ⑤          |

#### DQ. 응답자 특성

DQ1. 귀하는 그 동안 살아오시면서 다락이 있는 주택에 거주해 보신 경험이 있습니까?

- ① 현재 다락이 있는 주택에 거주하고 있다  
 ② 과거 다락이 있는 주택에 거주해 본 적이 있다  
 ③ 다락이 있는 주택에서 거주해 본 적이 없다

DQ2. 현재 함께 거주하고 계신 가구원 수는 모두 몇 명입니까?

- ① 1인(혼자)                      ② 2인                      ③ 3인  
 ④ 4인                              ⑤ 5인 이상

DQ3. 현재 거주하고 계신 주택의 공간 크기에 대해서 어떻게 느끼고 계십니까?

(※ 동거 가구원을 감안하여 귀하의 솔직한 생각으로 응답해 주십시오.)

| 매우 좁다 | 다소 좁은 편이다 | 적당하다 | 다소 넓은 편이다 | 매우 넓다 |
|-------|-----------|------|-----------|-------|
| ①     | ②         | ③    | ④         | ⑤     |

DQ4. 귀하는 건축 분야 또는 관련 분야에서 종사하신 적이 있습니까?

- ① 있다                              ② 없다

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣

■ 대국민 인식조사 개요

[ 조사 설계 ]

| 구분    | 내용                              |
|-------|---------------------------------|
| 조사 대상 | 전국 만19세 이상 성인남녀                 |
| 조사 방법 | 패널을 이용한 온라인 조사                  |
| 표본 할당 | 지역·성·연령별 비례할당                   |
| 유효 표본 | 500명(95% 신뢰수준에서 최대허용오차 ±4.38%p) |
| 조사 기관 | (주)엠브레인리서치                      |
| 조사 기간 | 2025년 9월 2일 ~ 3일                |

[ 응답자 특성 ]

[ 단위 : % ]

| 구 분        |          | 사례수<br>(명) | 비율<br>(%) | 구 분               |       | 사례수<br>(명) | 비율<br>(%) |
|------------|----------|------------|-----------|-------------------|-------|------------|-----------|
| 전 체        |          | (500)      | 100.0     | 전 체               |       | (500)      | 100.0     |
| 권역         | 수도권      | (262)      | 52.4      | 다락<br>거주경험        | 경험 있음 | (245)      | 49.0      |
|            | 비수도권     | (238)      | 47.6      |                   | 경험 없음 | (255)      | 51.0      |
| 지역<br>규모   | 대도시      | (216)      | 43.2      | 가구원 수             | 1인    | (78)       | 15.6      |
|            | 중소도시     | (263)      | 52.6      |                   | 2인    | (112)      | 22.4      |
|            | 군지역      | (21)       | 4.2       |                   | 3인    | (144)      | 28.8      |
| 성별         | 남성       | (253)      | 50.6      |                   | 4인    | (134)      | 26.8      |
|            | 여성       | (247)      | 49.4      |                   | 5인 이상 | (32)       | 6.4       |
| 연령         | 20대      | (82)       | 16.4      | 주택공간<br>크기 인식     | 좁다    | (141)      | 28.2      |
|            | 30대      | (91)       | 18.2      |                   | 적당하다  | (273)      | 54.6      |
|            | 40대      | (102)      | 20.4      |                   | 넓다    | (86)       | 17.2      |
|            | 50대      | (121)      | 24.2      | 건축 관련 분야<br>종사 경험 | 있음    | (50)       | 10.0      |
|            | 60대 이상   | (104)      | 20.8      |                   | 없음    | (450)      | 90.0      |
| 거주주택<br>유형 | 단독주택     | (52)       | 10.4      |                   |       |            |           |
|            | 다세대/연립주택 | (77)       | 15.4      |                   |       |            |           |
|            | 아파트/오피스텔 | (368)      | 73.6      |                   |       |            |           |
|            | 기타       | (3)        | 0.6       |                   |       |            |           |

## 다락 설치기준에 대한 전문가 및 지자체 인식조사지 및 설문 개요

※ 조사에 조사원 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

ID -

**다락 설치기준에 대한 전문가 및 지자체 인식조사**

**안녕하십니까?**

건축공간연구원(AURI)에서는 「다락 설치기준 운영실태 진단 및 개선방안 연구」를 수행하고 있습니다.

본 조사는 다락 설치와 관련된 제도적 쟁점을 파악하고 개선방안을 마련하기 위한 목적으로 기획되었습니다. 업무로 많이 바쁘시겠지만 잠시만 시간을 내어 질문에 응답해 주시면 문제 진단과 개선방향 도출을 위한 중요한 기초자료로 활용하겠습니다.

본 설문은 응답 내용은 통계 처리되며, 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됩니다. 통계결과를 연구목적 이외에는 어떤 다른 용도로도 사용되지 않습니다.

작성하여 주신 내용은 연구에 매우 귀중한 자료가 되오니 바쁘시더라도 협조를 부탁드립니다.

- 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.
- 담당 : 이여경 연구위원(☎ 044-417-9655, yklee@auri.re.kr) / 김민지 부연구위원(☎044-417-9848, mjkim@auri.re.kr)

**SQ. 응답자 선정**

**SQ1. 귀하의 소속은 어떻게 되십니까?**

① 공무원(광역자치단체)
② 공무원(기초자치단체)

③ 전문가(대학, 연구기관, 건축설계사무소, 연지니어링사무소)

**SQ1-1. 귀하는 다락과 관련된 업무(설계, 행정 등)를 직접 수행하신 경험이 있으십니까?**

① 있다
② 없다

**SQ2. 귀하의 직장이 속한 지역은 어디입니까? [시/도 지도 선택]**

① 서울

② 부산

③ 대구

④ 인천

⑤ 광주

⑥ 대전

⑦ 울산

⑧ 경기

⑨ 강원

⑩ 충북

⑪ 충남

⑫ 전북

⑬ 전남

⑭ 경북

⑮ 경남

⑯ 제주

⑰ 세종

**SQ3. 귀하의 업무 경력은 어떻게 되십니까?**

① 1년 미만
② 1-3년 미만
③ 3-5년 미만

④ 5-10년 미만
⑤ 10-20년 미만
⑥ 20년 이상

**SQ4. 귀하의 성별은 무엇입니까?**

① 남성
② 여성

**SQ5. 귀하의 연령은 만으로 어떻게 되십니까? (출생연도: )**

① 20대
② 30대
③ 40대
④ 50대
⑤ 60대 이상

page. 1

부록 2 다락 설치기준에 대한 전문가 및 지자체 인식조사

A. 다락에 대한 인식

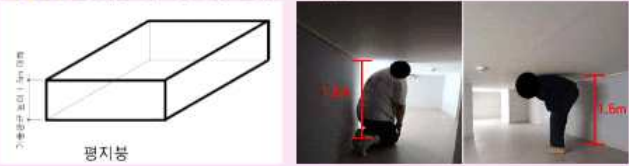
※ 건축물 내 다락

- '다락'은 「건축법」상 명확한 용어 정의는 없으나, 국토교통부의 해석에 따르면 지붕과 천장 사이의 공간을 가로막아 부수적으로 사용할 수 있는 공간을 의미합니다.
- 따라서 '다락'은 침실, 거실 등 일상적인 활동공간과는 다른 개념으로, 일반적으로 층고(바닥에서 천장까지의 높이)가 1.5m 이하(경사지붕은 1.8m 이하)의 높이를 가집니다.

【 경사지붕에 설치하는 다락의 사례 】 : 높이 1.8m 이하



【 평지붕에 설치하는 다락의 사례 】 : 높이 1.5m 이하



A1. 귀하는 '경사지붕'에 설치한 '다락'을 다음 용도로 사용하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

| 용도                                          | 전혀<br>적합하지<br>않다 | 별로<br>적합하지<br>않다 | 보통이다 | 어느<br>정도<br>적합하다 | 매우<br>적합하다 |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|------|------------------|------------|
| 1) 수납/창고 공간 : 물건을 보관하거나 계절용품 등을 정리하는 공간     | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 2) 아이 놀이 공간 : 아이들이 자유롭게 놀 수 있도록 꾸민 공간       | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 3) 취미/휴식 공간 : 독서, 음악 감상, 개인적인 취미 생활을 즐기는 공간 | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 4) 작업 공간 : 근무, 공부, 공예 등 특정 작업을 위한 공간        | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 5) 수면 공간 : 침대 등을 설치하여 침실로 사용하는 공간           | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 6) 거실 공간 : 소파, TV 등을 설치하여 거실처럼 사용하는 공간      | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 7) 상업 공간 : 카페, 사무실, 판매시설 등으로 활용하는 공간        | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |

A2. 귀하는 '평지붕'에 설치한 '다락'을 다른 용도로 사용하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

| 용도                                             | 전혀<br>적합하지<br>않다 | 별로<br>적합하지<br>않다 | 보통이다 | 어느<br>정도<br>적합하다 | 매우<br>적합하다 |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------|------------------|------------|
| 1) 수납/창고 공간 : 물건을 보관하거나 계절<br>용품 등을 정리하는 공간    | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 2) 아이 놀이 공간 : 아이들이 자유롭게 놀<br>수 있도록 꾸민 공간       | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 3) 취미/휴식 공간 : 독서, 음악 감상,<br>개인적인 취미 생활을 즐기는 공간 | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 4) 작업 공간 : 근무, 공부, 공예 등 특정<br>작업을 위한 공간        | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 5) 수면 공간 : 침대 등을 설치하여 침실로<br>사용하는 공간           | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 6) 거실 공간 : 소파, TV 등을 설치하여<br>거실처럼 사용하는 공간      | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |
| 7) 상업 공간 : 카페, 사무실, 판매시설<br>등으로 활용하는 공간        | ①                | ②                | ③    | ④                | ⑤          |

A3. 만약 귀하의 주택에 '다락'을 설치할 수 있는 여건이 된다면, 다락을 갖고 싶으신가요?

- ① 그렇다 → A3-1로                      ② 아니다 → A3-2로

A3-1. '다락'을 가지고 싶은 가장 큰 이유는 무엇입니까? 해당되는 이유가 없다면 기타 응답란에 적어 주십시오.

- ① 추가적인 수납 공간이 필요해서  
② 아이들이 놀 수 있는 특별한 공간을 만들어주고 싶어서  
③ 취미나 휴식을 위한 개인적인 공간을 만들고 싶어서  
④ 침실, 거실 등의 공간이 추가로 필요해서  
⑤ 건물의 가치를 높일 수 있다고 생각해서  
⑥ 기타(\_\_\_\_\_)

A3-2. '다락'을 가지고 싶지 않은 가장 큰 이유는 무엇입니까? 해당되는 이유가 없다면 기타 응답란에 적어 주십시오.

- ① 공간 활용도가 낮다고 생각해서  
② 관리(청소, 냉난방 등)가 번거로울 것 같아서  
③ 안전상의 문제가 우려되어서 (화재, 추락 등)  
④ 법적·경제적 부담이 있을 것 같아서 (건축 허가, 세금 등)  
⑤ 기타(\_\_\_\_\_)

A4. 만약 귀하가 '다락' 공간을 갖게 된다면, 어떤 용도로 활용하고 싶으십니까?

- ① 수납 공간 (창고, 물건 보관 등)  
② 아이 놀이 공간  
③ 취미/작업 공간 (작업실, 서재 등)  
④ 수면 공간 (개인 침실 등)  
⑤ 기타(\_\_\_\_\_)

A5. **다락 면적을 건축물 면적에 포함**시켜 세금(재산세 등)이 부과되더라도, 다락을 거주 공간으로 자유롭게 활용하고 싶으십니까?

\* 현재는 다락은 침실이나 거실로 사용할 수 없기 때문에 건축물 바닥면적에 포함되지 않습니다. 바닥면적에 포함되면 건축면적과 용적률에 반영되고, 세금(재산세 등)에 반영됩니다.

- ① 그렇다. 세금이 부과되더라도 거주 공간(거실/침실 등)으로 자유롭게 사용하고 싶다
- ② 아니다. 세금이 부과된다면 거주 공간으로 사용하지 않고 수납공간으로만 사용하겠다

#### B. 다락의 기능 확대에 대한 인식

\* 다음 내용을 잘 읽고 응답해 주십시오.

##### \* 건축물 내 거실과 다락

(거실) 「건축법」에 따라 **거주환경 및 안전**을 위해 침실이나 거실 등 일상적인 활동공간으로 사용하는 공간은 **최소 2.1m의 높이를 확보**해야 하며, **구조안전, 피난, 환기 등의 기준을 충족**해야 합니다.

(다락) 다락은 **층고 1.5m 이하(경사지붕 1.8m 이하)의 높이를 가집니다**. 하지만 **다락은 기본적으로 거실로 사용하는 것을 전제로 하지 않으므로 구조안전, 피난, 환기 등의 건축기준은 충족하지 않아도 됩니다**.

B1. 다락을 설치하거나 이용하는 것과 관련하여, 우려되는 점은 무엇입니까? 가장 우려되는 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(     ), 2순위(     ) [1순위 필수]

- ① 도시 경관 문제: 평지붕 건물에 다락이 추가되어 도시 경관이나 스카이라인이 훼손되는 것
- ② 불법 용도 변경 문제: 수납 공간으로 허가받은 다락을 침실이나 거실 등 사람이 사는 공간으로 불법적으로 바꾸는 것
- ③ 재산권/임대 문제: 불법 개조된 다락을 다른 사람에게 임대하는 등 불법적인 거래가 발생하는 것
- ④ 화재 안전 문제: 다락 공간에서 화재 발생 시 대피가 어렵거나 사고 위험이 높은 것
- ⑤ 도시 밀도 상승 문제: 법적으로 면적에 포함되지 않는 다락이 늘어나 도시 전체의 밀도가 높아지는 것
- ⑥ 기타: \_\_\_\_\_

B2. 현재 건축법상 다락은 '층고' 기준(1.5m 이하, 경사지붕 1.8m 이하)으로 인해 거주 공간으로 사용하기 어렵습니다. **다락을 거주 공간으로 허용할 경우, 최소한 어떤 기준이 필요**하다고 생각하십니까? 필요한 기준을 **모두 선택**해 주십시오.

##### [ 구조 안정성 측면 ]

- ① 건축물 구조안전 검토: 다락이 건축물의 하중을 견딜 수 있는지 전문가가 검토하도록 함
- ② 사용 하중 기준 명시: 다락 공간에 허용되는 최대 무게(가구, 사람 등)를 명확히 규정하도록 함

##### [ 소방 안전성 측면 ]

- ③ 화재경보기 설치: 화재 발생 시 경고음을 통해 거주자에게 알리는 장치를 설치하도록 함
- ④ 비상구 및 내부 대피로 확보: 화재 발생 시 신속하게 대피할 수 있는 통로와 비상구를 마련해야 함
- ⑤ 스프링클러 설치: 화재 초기 진압을 위한 자동 소화 설비를 설치해야 함
- ⑥ 내화 기준 적용: 화재에 견딜 수 있는 내화 성능을 갖춘 건축 재료를 사용해야 함

## [ 거주 환경 측면 ]

- ㉗ **환기 기준 적용**: 실내 공기 질을 관리하기 위한 충분한 환기 시스템을 갖춰야 함  
 ㉘ **냉난방 설치 허용**: 냉난방 장치 설치를 허용하여 쾌적한 온도를 유지할 수 있어야 함  
 ㉙ **급·배수시설 설치 허용**: 물 공급 및 배수가 가능한 설비 설치를 허용해야 함  
 ㉚ **위생설비 설치 허용**: 화장실, 세면대 등 위생 관련 설비 설치를 허용해야 함

## C. 다락 설치 관련 제도 인식

- C1. 평지붕(높이 1.5m 이하)에 다락 설치를 허용할 경우, 다음과 같은 돌출형 다락이 설치될 수 있습니다. 이러한 돌출형 다락이 도시 경관(스카이라인) 관리 측면에서 문제가 될 수 있다는 의견에 대해 어떻게 생각하십니까?



| 전혀<br>동의하지 않는다 | 별로<br>동의하지 않는다 | 보통이다 | 다소<br>동의한다 | 매우<br>동의한다 |
|----------------|----------------|------|------------|------------|
| ①              | ②              | ③    | ④          | ⑤          |

- C2. 현재 '다락'에 대한 명확한 법적 정의와 기준이 없어 국토교통부의 질의회신에 근거하여 해석하고 있습니다. 다락에 대한 정의, 건축 기준 등을 법으로 명확하게 정할 필요가 있다고 생각하십니까?

## \* 건축물 내 다락

- ▶ '다락'은 「건축법」상 명확한 용어 정의는 없으나, 국토교통부의 해석에 따르면 지붕과 천장 사이의 공간을 가로막아 물건 저장 등 부수적으로 사용할 수 있는 공간을 의미합니다.  
 ▶ 따라서 '다락'은 침실, 거실 등 일상적인 활동공간으로 사용할 수 없고 일반적으로 층고(바닥에서 천장까지의 높이)가 1.5m 이하(경사지붕은 1.8m 이하)의 높이로 제한됩니다.

| 전혀<br>불필요하다 | 별로<br>불필요하다 | 보통이다 | 다소<br>필요하다 | 매우<br>필요하다 |
|-------------|-------------|------|------------|------------|
| ①           | ②           | ③    | ④          | ⑤          |

C2-1. '다락'에 관한 점을 마련한다면 내용적으로 포함해야 하는 사항은 무엇이라고 생각하십니까? 필요한 기준을 모두 선택해 주십시오.

- ① 다락의 위치를 포함해야 한다
- ② 다락 설치 가능한 건축물의 용도(공동주택, 단독주택 등)를 포함해야 한다
- ③ 그 외 포함해야 할 사항(\_\_\_\_\_)

C2-2. '다락'은 원칙적으로 어디에 설치하는 것까지 인정하는 것이 바람직하다고 생각하십니까?

- ① 부수적으로 발생하는 공간이므로 바닥면적 산정에서 제외하는 제도 취지를 고려하였을 때 원칙적으로 최상층에만 설치해야 한다
- ② 원칙적으로 최상층에만 설치해야 하지만, 지자체 여건에 따라 유연하게 적용해야 한다
- ③ 최상층과 중간층에 모두 설치해도 무관하다
- ④ 기타(\_\_\_\_\_)

C2-3. 현행 중간층에 설치하는 '다락'(중층 또는 복층형 다락)에 대해 별도의 정의와 기준을 마련할 필요가 있다고 생각하십니까?

- ① 현행과 같이 다락의 범주에 포함시켜 관리하여도 문제없다
- ② 공간 특성이 다르기 때문에 별도의 정의와 기준을 마련하여 관리하여야 한다

C2-4. '다락'을 설치할 수 있는 건축물의 용도를 정한다면 어떤 용도가 적합하다고 생각하십니까? 적합한다고 생각하는 용도를 모두 선택하여 주십시오.

- ① 단독주택(다가구 포함)
- ② 공동주택(다세대, 연립, 아파트 포함)
- ③ 주거용 오피스텔
- ④ 비주거용 건축물
- ⑤ 기타(\_\_\_\_\_)

C3. 현재는 국가 차원의 공통적인 다락 설치 기준이 없어 지자체별로 자체 기준을 마련하고 있으며, 지자체별로 기준이 다릅니다. 국가 차원에서 기본적인 원칙과 기준을 제시할 필요가 있다고 생각하십니까?

- ① 현재처럼 각 지자체의 특성에 맞게 기준을 마련하는 것이 더 바람직하다
- ② 국가 차원에서 기본적인 원칙과 기준을 제시하고, 그 범위 내에서 지자체가 세부 기준을 마련하는 것이 필요하다
- ③ 국가가 모든 다락 설치 기준을 통일하여 규제해야 한다
- ④ 기타(\_\_\_\_\_)

C4. 현재는 다락을 추가로 설치하거나 개조하는 행위에 관한 행정절차가 없습니다. 향후 행정절차를 마련한다면 어떠한 절차를 거치는 것이 바람직하다고 생각하십니까?

- ① 별도의 행정절차가 필요하지 않다
- ② 건축허가를 거쳐야 한다
- ③ 건축신고를 거쳐야 한다
- ④ 건축물대장 표시 변경을 하는 것으로 충분하다
- ⑤ 다락 설치 규모나 구조를 감안하여 행정절차를 차별화해야 한다
- ⑥ 기타(\_\_\_\_\_)

※ SQ1. 전문가에 한해 답례품

응답을 완료하신 분께는 감사의 의미로 **스타벅스 커피쿠폰**을 보내드립니다.  
 상품 제공을 위해 **귀하의 연락처(휴대폰)** 정보가 필요합니다.  
 설문 종료 후 기재되는 개인정보(휴대전화번호)는 **경품제공의 목적으로만 활용**되며,  
**상품 제공 후 즉시 파기**됩니다.  
 개인정보 활용에 동의하시겠습니까?

☐ 동의함      ☐ 동의하지 않음 ➡ 종료

▶ 상품권 제공을 위한 휴대전화번호 : 

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 010 |  |  |
|-----|--|--|

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣

■ 전문가 및 지자체 인식조사 개요

[ 조사 설계 ]

| 구분    | 내용                       |
|-------|--------------------------|
| 조사 대상 | 전국 광역 및 기초지자체 공무원, 전문가   |
| 조사 방법 | 온라인 조사                   |
| 유효 표본 | 315명(공무원 147명, 전문가 168명) |
| 조사 기관 | 건축공간연구원                  |
| 조사 기간 | 2025년 9월 19일 ~ 26일       |

[ 응답자 특성 ]

[ 단위 : % ]

| 구 분            |           | 사례수(명) | 비율(%) |
|----------------|-----------|--------|-------|
| 전 체            |           | (315)  | 100.0 |
| 유형1            | 광역 공무원    | (16)   | 5.1   |
|                | 기초 공무원    | (131)  | 41.6  |
|                | 전문가       | (168)  | 53.3  |
| 유형2            | 공무원       | (147)  | 46.7  |
|                | 전문가       | (168)  | 53.3  |
| 다락 관련<br>업무 경험 | 있음        | (288)  | 91.4  |
|                | 없음        | (27)   | 8.6   |
| 업무 경력          | 5년 미만     | (40)   | 12.7  |
|                | 5-10년 미만  | (65)   | 20.6  |
|                | 10-20년 미만 | (78)   | 24.8  |
|                | 20년 이상    | (132)  | 41.9  |
| 직장 소재지<br>(권역) | 서울/수도권    | (93)   | 29.5  |
|                | 부산/울산/경남  | (108)  | 34.3  |
|                | 대구/경북     | (25)   | 7.9   |
|                | 광주/전라     | (29)   | 9.2   |
|                | 대전/세종/충청  | (47)   | 14.9  |
|                | 강원/제주     | (13)   | 4.1   |

## 다락 설치기준 및 제도 개선방안 관련 민관합동 TF 결과

### ■ 1차 TF 회의결과

#### ※ 다락 설치기준 및 제도 개선방안 관련 TF 1차 회의

- (일시) 2025년 7월 2일 수요일, 10:00~12:00
  - (장소) 서울역1 스마트워크센터 무궁화 회의실
  - (참석자)
    - (원내) 이여경 연구위원, 김민지 부연구위원
    - (원외) (국토교통부) 권인혁 사무관, (스페이스서울) 윤혁경 대표, ((주)해건) 조영수 대표, (H2L건축 사사무소) 황정현 소장, (법무법인 YK) 이민우 변호사, (종로구청) 최홍규 도시관리국장, (강남구청) 고영종 건축민원지원센터장
- 
- '25년 수시과제 '다락 설치기준 운영실태 진단 및 개선방안 연구'의 내용 공유
    - (연구목적) 예측가능하고 합리적인 다락 설치기준 마련 및 법령 개선방안 마련
    - (주요내용) a) 다락 설치에 대한 주요 쟁점과 지자체 다락 설치기준의 운영실태 파악, b) 국내 공간수요 대응 법제도 개선사례와 해외 다락 관련 기준 운영사례를 토대로 제도 개선방향 설정, c) 국가 차원의 다락 설치 기준 마련 및 관련 법령 개선방안 제시 예정
  - 다락 설치기준 개선을 위한 민관합동 TF 운영계획 논의
    - 건축실무자, 학계전문가, 지자체 건축심의 담당공무원, 국토부 등 관계 주체로 구성된 TF를 운영하여 다락에 대한 현안과 쟁점을 도출하고 제도 개선방안 구체화 예정
  - 다락에 대한 현안과 쟁점 및 제도 개선방안 논의
    - (최홍규 국장)
      - 다락과 관련하여 법령에서 조례로 위임하는 규정이 없어 위임규정 마련 필요

- 서울시에서는 2015년부터 다락 기준을 마련하여 운영하였고, 2021년에는 자치구의 기준들을 고려하여 다락 기준을 마련하였으나 규제개혁위원회에서 철회권고로 반려 처분
- 서울시에서는 다락이 바닥면적에 산입되지 않으므로 층고를 4m로 만들고 1.7m씩 쪼개서 다락으로 사용하는 것을 문제로 인식

(윤혁경 대표)

- 2017년 질의회신 이후를 기점으로 오피스텔에 다락을 설치하는 사례 증가, 지금 시점에서 다락 설치를 금지하기는 쉽지 않은 상황
- 다락에 거주를 허가할 것인지, 형태는 어떻게 규정할 것인지 등 정의가 중요
- 발코니 확장은 허용하면서 다락은 허용하지 않는다는 것은 모순적이므로, 다락을 허용하되 화재안전기준을 보강하는 형태 제안
- 오히려 과감하게 다락을 주거용도로 사용할 수 있게 허용하는 방안도 가능할 것으로 판단
- 송파구에서 연립주택 층고를 3m로 하여 반자높이 1.8m로 준공한 후 천장을 뜯어내고 다락을 만들어 분양하는 사례가 발생하여 1991년 다락규정 개정
- 다락을 대수선할 때 어떻게 규정을 적용할 것인지에 대해 고려할 필요

(고영종 센터장)

- 옥상조경 부분과 연계하여 유사하게 법제화하는 방안 제안  
(예: 다락면적의 1/2 산입 등, 일본의 경우 최상층에만 다락을 설치할 수 있으며 최상층 면적의 1/2만 가능하도록 규정)

(황정현 소장)

- 다락 설치와 관련하여 건축물 용도별로 다르게 적용할 수 있을지에 대한 의문
- 현재 기준에는 평지붕과 경사지붕에 따라 구분하고 있으나 산정기준은 불명확한 실정
- 다락 기준을 명확하게 규정하여 예측가능하도록 만드는 것이 중요
- 소규모 주택에서 다락은 창의적으로 활용할 수 있는 공간이며, 난간 등 안전 관련 기준은 보완이 필요
- 기존 법령에서 높이 제한 등의 제약이 있고 개인의 비용문제도 있기 때문에 다락 관련 기준을 완화하는 방안을 고려할 필요

- 일반국민을 대상으로 다락이 층고가 낮고 면적 산입이 되지 않는 부수적 공간임을 알릴 필요

(조영수 대표)

- 다락을 설치할 수 있는 건축물은 주택, 상가, 준주택이 있으며, 상가가 소방점검 등으로 추후 다락 불법설치에 대한 적발이 가능한 반면, 주택과 준주택은 준공 이후 개인공간이기 때문에 확인이 어렵다는 한계
- 다락에 대해 보다 근본적인 접근이 필요
- 상가나 근린생활시설은 현실적으로 불가능하고 주택은 다락이 있어도 크게 문제가 없으나, 준주택에서의 다락이 가장 문제가 될 소지가 높은 것으로 판단

(권인혁 사무관)

- 다락에 대한 명확한 정의와 더불어 지자체마다 다락 관련 기준이 상이하므로 반드시 국가적인 기준에 포함하여야 하는 부분(안전 등)과 허용되어야 하는 부분 등에 대해 구분하여 논의 필요

(이민우 변호사)

- 다락과 관련한 분양사기의 경우 명확한 기준이 없어 피해구제가 어렵다는 한계
- 다락 기준을 기숙사 설치기준과 같이 국토교통부에서 고시 형태로 마련하되, 다락의 용도를 명확히 설정할 필요

⇒ 향후 TF 회의를 통해 다락의 정의 및 용도 명확화, 건축물 신축 또는 개조(대수선) 시 규정 적용, 다락의 설치위치(최상층/중간층) 등에 대한 논의 필요



[부록 그림 1] 1차 TF회의 모습  
출처: 연구진 직접 촬영 ('25.07.02.)

## ■ 2차 TF 회의결과

### ※ 다락 설치기준 및 제도 개선방안 관련 TF 2차 회의

- (일시) 2025년 7월 14일 월요일, 10:00~12:00
- (장소) 서울역1 스마트워크센터 새마을 회의실
- (참석자)
  - (원내) 이여경 연구위원, 배선헌김민지 부연구위원
  - (원외) (스페이스소울) 윤혁경 대표, ((주)해건) 조영수 대표, (H2L건축사사무소) 황정현 소장, (법무법인 YK) 이민우 변호사, (종로구청) 최홍규 도시관리국장, (강남구청) 고영종 건축민원지원센터장, (서울시 건축기획과) 유태윤 사무관, 노현지 주무관

### • 서울시 다락 관련 설치기준 내용 및 제도 개선 건의사항 발표

#### (최홍규 국장)

- 2020년에 서울시는 자치구별 다락 관련 세부기준 및 운영실태 조사를 완료하고 서울시 다락 설치기준 마련
  - ※ 서울시 다락 설치기준에 대한 자치구 건축과장 의견수렴, 자치구별 인허가 처리 실태, 자치구별 다락 설치기준 등에 대한 조사 완료
  - ※ 서울시 다락 설치기준 마련 추진경과 자료 공유
- 하지만 2021년 규제개혁위원회 대면회의 결과, 법령상 위임근거가 부재하다는 이유로 서울시 다락 설치기준 철회 권고
  - ※ 서울시 다락 설치기준 고시에 대한 규제 적정여부 검토를 위한 자체 심의자료 공유
- 다락의 정의 신설 및 바닥면적 산정방법 개정안 제안

### • 다락 관련 설치 기준 마련방안 논의

#### (고영종 센터장)

- 옥상정원은 생활공간이 법제화된 사례로 다락과 유사하며, 특히 기존 구조물 위에 얹어진 부가적인 공간을 활용한다는 측면에서 유사
- 다락이 생활공간으로 변모한 것에 비해 법제화는 미흡한 실정이며, 옥상 정원과 유사하게 다락도 층수나 바닥면적 산정 제외 등에 대한 기준을 명확하게 정리하여 제도화할 필요
- 다락을 주거형 다락과 비주거형 다락으로 구분하고 다락기준을 별도로 마련할 필요
- 소규모 건축물에서의 다락의 활용성 논의

## (황정현 소장)

- 소규모 건축주 즉, 소비자에게는 다락이 공간활용 측면에서 좋다는 점을 폭넓게 인식할 필요
- 종로구 심의기준에서 전용주거지역 내 건축물은 모두 심의대상이며 전용 주거지역 내 최고높이가 8m 이하인 점과 다락의 최고높이를 2.1m로 제한하고 경사지붕의 경사가 30% 이상 되어야 설치할 수 있다는 점을 고려하면 단열재 등을 제외하고 다락의 실제 층고는 1m 남짓에 불과한 실정
- 동대문구 심의기준에서는 가이드라인상 다락은 지양하되 설치하더라도 최상층에 한정하도록 명시하고 있으며, 다락을 거실에서 오픈하지 않고 폐쇄적으로 설계하도록 주무관이 요청하는 경우도 발생
- 다락을 제약할수록 다락의 활용성이 저해될 우려
- 일관된 기준을 적용하는 것도 중요하나 안전 등을 위협하는 위반(불법) 행위인지에 대해 고민할 시점 도래

## (윤혁경 대표)

- 준공 이후의 다락을 어떻게 관리할 것인지에 대해서도 고려할 필요
- 32평 아파트에 보통 발코니는 10평 남짓으로, 발코니 면적과 비교하여 검토할 필요

## (고영종 센터장)

- 다락도 옥탑처럼 건축물대장에 표기하는 방안(면적 포함)에 대해 검토할 필요

## (황정현 소장)

- 다락을 건축물대장에 포함하여 표기하는 방식에 대해 동의
- 다락 평면도도 함께 제출하도록 할 필요
- 규제를 강화할 것인지, 완화할 것인지를 정리하는 측면에서 접근할 필요
- 다락의 높이, 용도, 중간층 허용여부 등은 국토교통부 차원에서 정리하고, 세부적인 사항은 조례로 정할 수 있도록 위임하여 공개된 규제가 될 수 있도록 정리할 필요

## (조영수 대표)

- 오피스텔 등 준주택에서의 일조권과 높이 규제와 연관되어 있어, 다락 규제를 완화할 경우 특혜를 준다는 인식이 있을 수 있으므로 유의할 필요

- 시장의 입장에서는 여러 규제 시나리오에 대해 다음과 같은 반응이 있을 것으로 예상
  - a) 바닥면적의 1/2을 산입한다면 다락을 설치하지 않을 가능성 농후
  - b) 스프링클러 설치 등 안전 관련 규제를 강화한다면 다락을 만들 가능성
  - c) 다락과 관련하여 제일 강한 규제는 층고를 제한(예: 3.3m)하는 방식
- 이는 시장의 논리이며, 사용자 입장을 고려하는 등 규제를 만드는 방식에 대한 고민 필요

(이민우 변호사)

- 오피스텔에서의 다락이 정말 좋은 공간인지에 대해 생각해 볼 필요
- 정말 오피스텔에서의 다락도 가치가 있다면 바닥면적에 포함하여도 설치할 것으로 예상
- 국토교통부에서 다락과 관련하여 큰 기준을 마련할 필요

• 다락 설치에 관한 관계자 인식조사 기획안 논의

(이여경 연구위원)

- 국가 차원의 다락 설치기준 마련을 위해 관계자 의견을 수렴하고자 인식조사 기획
- 설문대상은 지자체 건축행정 담당자 100명 + 건축 전문가 100명으로 기획
- a) 다락에 관한 정의의 필요성, b) 국가 차원의 다락 설치기준 마련의 필요성, c) 다락 설치기준 내 주요 항목으로 구성
- c) 다락 설치기준 내 주요 항목은 크게 용도 및 위치, 높이 및 형태, 구조 및 출입, 설비 및 공용부분, 면적 및 예외사항으로 구성
- 이와 더불어 안전기준, 다가구주택 층수제한, 사후 다락 설치기준(별도의 절차 마련), 소방법과 연계하여 다락여부 문항을 추가하는 방안, 처벌 규정과 연동방안 등 고려

(윤혁경 대표)

- 현재의 관계자 인식조사 기획안은 대부분 공급자 입장에서 설문이므로, 소비자(사용자) 입장에서 설문방향도 필요할 것으로 판단
- 문항에 대한 이해도를 높이기 위해 각 문항에 대한 보완설명 추가할 필요
- 주거 허용 여부에 대한 문항 추가 필요

(이민우 변호사)

- 바닥면적 산입의 필요성에 대한 설문문항 추가 필요
- 그 외 다락에 대한 현안과 쟁점 및 제도 개선방안 논의



[부록 그림 2] 2차 TF회의 모습  
출처: 연구진 직접 촬영 ('25.07.14.)

### ■ 3차 TF 회의결과

#### ※ 다락 설치기준 및 제도 개선방안 관련 TF 3차 회의

- (일시) 2025년 8월 6일 수요일, 10:00~12:00
- (장소) 서울역1 스마트워크센터 새마을 회의실
- (참석자)
  - (원내) 이여경 연구위원, 김민지 부연구위원
  - (원외) (국토교통부 건축정책과) 최종민 주무관, (스페이스서울) 윤혁경 대표, ((주)해건) 조영수 대표, (H2L건축사사무소) 황정현 소장, (법무법인 YK) 이민우 변호사, (종로구청) 최홍규 도시관리국장, (강남구청) 고영중 건축민원지원센터장

#### • 다락 관련 분쟁사례 소개

(이민우 변호사)

- 복층 오피스텔로 분양하였으나 실제로는 1.5m 미만의 낮은 다락에 불과하여 민사소송 및 계약해지 사례 공유

- 사기죄 규율 자체가 어렵고 시행사에서는 분양대행사에서 복층으로 홍보했다고 꼬리 자르는 등 수분양자들에게 유리한 상황은 아님
- 복층과 다락의 법적용어가 없기 때문에 '인식의 불합치' 문제가 있는 것으로 판단
- 시행사와 분양대행사 간 주고 받은 자료를 기준으로 재판부에서 판단하는 경향이 있으며, 시행사가 분양대행사 직원을 교육하는 교육자료가 Key로 작용

• 다락 설치기준 및 제도 개선방향 논의

(황정현 소장)

- 다락의 개념뿐만 아니라 '복층'의 개념 역시 불분명하므로 명확하게 정리할 필요
- 다락 설치기준에서 경량 등 다락의 구조에 대해서도 명확화 필요
- 높이가 2.1m인데 바닥면적에 산입되지 않는 것은 무리가 있을 것으로 판단
- 건축물에 따라서는 최소 바닥면적이 충족되지 않는 경우도 생길 수 있으므로 단서로 예외를 제시할 필요
- 다락 설치기준에서 지자체로 위임하는 항목에 대해 다락 설치기준(고시)에서 제시할 필요
- 다락 설치와 관련하여 소규모 공사의 감리지정 등 행정절차 고려할 필요

(고영종 센터장)

- 서울시의 용적상향으로 인해 위반건축물 해지 관련 문의 다수 존재
- 강남구의 경우 다락으로 인한 위반건축물 사례가 거의 없는 것으로 예상
- 다락은 최상층으로 한정하고 중층과 복층은 '중간다락'으로 칭하는 등 다락/중층/복층의 용어를 구분할 필요
- 위반건축물에 대한 인식 전환 필요
- 중간층에 다락을 설치할 수 있도록 허용한 적이 있으므로, 도면이 포함된 표시변경 절차를 통해 중간층도 인정해 줄 필요

(조영수 대표)

- 중간층에 설치하는 다락도 인정해준다면, 준주택에서는 용적률 2배의

효과가 있으므로 최소 바닥면적에 대한 기준이 필요

- 최상층에서의 다락에 대해서는 큰 파급효과가 없을 것으로 예상

(최홍규 국장)

- 인허가 행정편의를 위해 다락 설치기준에서의 지자체 위임항목을 최소화할 필요
- 아파트 옥상에 다락을 설치하거나 1층 피트공간을 다락화하는 일명 '하부 다락' 등도 존재
- 건축물대장상 표시변경의 절차가 있어야 지자체에서 도면 등의 자료를 확인하여 관리할 수 있으므로 해당 절차 필요

(윤혁경 대표)

- 중층과 다락을 구분하여 정리할 필요
- 다락에서의 거주여부로 구분할 경우, 공무원의 관리권을 벗어나 지자체에서 관리가 어려운 한계가 존재하므로 거주를 전제로 고민할 필요
- 다락을 개조할 때에는 신고(신고 후 지자체 확인)로만 할 수 있도록 완화할 필요
- 외부로 연결되는 개구부는 임대하거나 별도의 가구로 만들지 않도록 불허할 필요
- 건축물대장상 다락의 면적을 기재하도록 할 필요
- 건축법상 처벌규정 강화에 대한 고민 필요
- 거주가 가능한 다락은 실내건축 기준인 반자높이 1.7m 기준을 적용할 필요

(이민우 변호사)

- 최상층에 설치하는 다락은 큰 문제가 없을 것으로 예상되므로, 중간층(메자닌)의 개념을 명확하게 정리할 필요
- 중층, 복층 등의 용어에 대한 별도의 규율이 필요하다면 정의 규정도 필요할 것으로 판단
- 현행 실내건축기준을 인테리어 수준으로 이해한다면, 중간층에 설치하는 다락은 최소 바닥면적 기준이 필요
- 중간층 다락을 수납공간(거주하지 않는 공간)으로 사용한다면 최소 바닥면적 기준을 충족하도록 하고, 거주할 경우에는 바닥면적에 포함하는

### 방안도 검토 필요

#### (최종민 주무관)

- 용적률 문제와 세금 문제가 연동되어 있으므로, 거실의 반자높이인 2.1m는 넘지 않아야 할 것으로 판단

#### (이여경 연구위원)

- 다락 정의의 필요성에 대해서는 모든 TF 위원들이 공감하는 것으로 확인
  - 층층의 개념을 명확화하여 다락과 구분할 필요
  - 다락에서의 거주 여부에 따른 행정절차 정리 필요
  - 다락 개조 시 기존 세대가 공간을 확장하는 개념에서 외부 출입계단을 설치하지 않는다는 전제하에 구조안전 확인 및 신고 절차를 거치게 하는 방안에 대해서도 고려할 필요 (발코니 사례와 같이 건축물대장 표시 변경 등도 검토)
  - 다만, 다락에서의 거주가 가능하기 위해서는 환기, 설비, 개구부 등 거실의 기준을 충족하여야 한다는 전제하에 가능
  - 소규모 주택에서의 다락은 영향력이 크지 않을 것으로 예상되나 준주택에서의 다락이 우려되므로, 향후 문제사례를 수집하여 제도 개선안 적용 시의 파급효과에 대한 고려 필요
- 향후 TF 운영계획 논의
    - 대면 TF 회의는 3차로 종료, 이후 서면으로 TF 위원별 의견수렴 예정



[부록 그림 3] 3차 TF회의 모습

출처: 연구진 직접 촬영 ('25.08.06.)